Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem

Łódzki Głos Obywatelski

PISMO POŚWIĘCONE SPRAWOM WŁAŚCICIELI REALNOŚCI I STANU ŚREDNIEGO

Cena prenumeraty wraz z przesyłką pocztową 2 złote kwartalnie. Pojedyńczy numer 70 groszy

ADRES REDAKCJI i ADMINISTRACJI
Łódź, ulica Piotrkowska 46, telefon 116-17.
Konto czekowe w P. K. O. Nr. 66.220

Wychodzi raz na miesiąc. Ogłoszenia. Wiersz mm jednołamowy 20 gr. w tekście 40 gr. Kolumna ogł. zawiera 4 szpalty.

№ 2 (40) ŁÓDŹ, LUTY 1932 R. ROK IV

Jerzy Schimmel
poseł na Sejm.

Koszta przyłączeń kanalizacyjnych.

Stosunek kosztów kanalizacji do dochodu netto wynosi do 630 proc. Właściciele nieruchomości pozbawieni dochodu z domów przez okres czasu do 6 lat i 4 miesięcy.

Sprawa przyłączeń domów do miejskiej sieci kanalizacyjnej jest wysoce aktualna, ponieważ z jednej strony w dniu 20 2 r. b. upłynął dla szeregu ulic termin ostateczny, do którego te przyłączenia miały być wykonane, a z drugiej strony ciężka sytuacja gospodarcza nie pozwala na przeprowadzenie tych inwestycji w roku bieżącym.

Taki stan zagraża właścicielom domów, położonych przy ulicach już skanalizowanych, że roboty te będą wykonane w zastępstwie przez magistrat, a koszta stąd powstałe, będą ściągane drogą egzekucji administracyjnych. Coprawda, magistrat niema dziś pieniędzy i dlatego możnaby się takiej akcji nie obawiać. Jest to jednak argument tylko pozorny. Znajdą się bowiem przedsiębiorcy, którzy wobec zastoju w budownictwie, podejmą się wykonania tych robót na kilkoletni kredyt, dobierając sobie oczywiście za to grube odsetki do kosztorysów. A ponieważ akceptowanie tych kosztorysów będzie się odbywało przez magistrat **bez udziału** zainteresowanych właścicieli domów, przeto, znając „lekką” rękę magistratu w szafowaniu pieniędzmi, znając jego wrogi stosunek do właścicieli domów, znając wysoki poziom ulicznego dyskonta. łatwo sobie możemy wyrobić pojęcie o tem, do jakiego stopnia te kosztorysy, któremi nas obciąży magistrat, będą przewyższały koszta założenia kanalizacji, któreby poniósł właściciel domu, gdyby sam umawiał się z przedsiębiorcą. Nie będzie chyba przesadą, jeżeli powiemy, **że przyłączenie przymusowe będzie o 100 procent droższe.**

Wobec wielkich sum, jakie pochłaniają te inwestycje, jest to groźne niebezpieczeństwo, które lada chwila może przed nami stanąć.

To też, doceniając zawczasu to niebezpieczeństwo, śródmiejskie stowarzyszenia w Łodzi postanowiły jeszcze w listopadzie ub. roku wszcząć akcje obronną. Zdawaliśmy sobie dobrze sprawę z tego, że ani społeczeństwo, ani władze komunalne i państwowe nie uświadamiają sobie należycie, jak wielkie koszta pochłania przyłączenie nawet małego domu — już nie mówiąc o większych. — Z drugiej strony te same sfery, nawet w tych wypadkach, gdy trafnie orjentują się w kosztach przyłączeń oceniają zbyt optymistycznie dochodowość domów, do których ma być zastosowany przymus kanalizacyjny.

Nie chcąc operować gołosłownemi argumentami, które mogłyby być zakwestjonowane przez czynniki miarodajne, postanowiliśmy zebrać drogą ankiety materjał liczbowy, który z jednej strony ujawniłby dochodowość netto domów, a z drugiej strony — wykazałby rzeczywiste koszta przyłączeń. Nie chcąc operować szacunkami technicznemi, dokładność których znów mogłaby być zakwestjonowana, ograniczono ankietę tylko do domów, w których całkowite przyłączenie kanalizacyjne już zostało wykonane, tak że o kosztach jego można było sądzić na podstawie rachunków.

Domów takich zbadano 71. Przy tej sposobności muszę nadmienić, że część właścicieli domów odnosiła się z wielką nieufnością do tej pracy. Niektórzy wręcz odmawiali lub uniemożliwiali w inny sposób wypełnienie arkuszów kwestjonarjusza, dotyczącego ich posesji. Z żalem muszę zaznaczyć, że byli to w licznych wypadkach ludzie o wyższem wykształceniu. Postępowanie takie było zupełnie nieuzasadnione, ponieważ zapewniono im zgóry nieujawnianie ani ich nazwisk ani adresów domów.

Również wydział kanalizacyjny magistratu udowodnił swój niechętny stosunek do właścicieli domów. Mianowicie celem ułatwienia sobie roboty wystosowałem do inżyniera Skrzywana pismo, w którem go prosiłem o wydanie mi spisu domów, w których została przeprowadzona kanalizacja w całości. Taki wykaz ułatwiłby ogromnie pracę, ponieważ bez tego spisu trzeba było obchodzić na każdej ze skanalizowanych ulic dom za domem, aby stwierdzić, które nieruchomości zostały w całości skanalizowane. Pomimo to, że zwróciłem się pisemnie do inż. Skrzywana z zachowaniem wszelkich form grzeczności, jeden z urzędników odmówił ustnie, zasłaniając się rzekomą tajemnicą służbową. Nadmieniam, że nie mogłem zwrócić się osobiście do inżyniera Skrzywana, ponieważ wówczas byłem pochłonięty pracą w Sejmie w związku z nowelami, dotyczącemi właścicieli domów. (Podwyższenie podatku od nier. i wstrzymanie eksmisji).

Jednak wszystkie te przeszkody zostały pokonane i ankieta została przeprowadzona.

Chętnie korzystam z okazji, aby na tym miejscu podziękować publicznie w imieniu stowarzyszonych i niestowarzyszonych właścicieli domów, wszystkim tym panom, którzy podjęli się trudu współpracy przy wypełnianiu swoich arkuszy. Złożyli dowód swojego obywatelskiego stanowiska. Niestety, obowiązek zachowania tajemnicy nie pozwala mi na wyliczenie ich nazwisk.

Jak już zaznaczyłem zbadano 71 domów. Dyslokacja domów na poszczególne ulice jest następująca:

Przy ul.	Piotrkowskiej	zbadano	16	domów
„ „	Narutowicza	„	6	„
„ „	Kopernika	„	5	„
„ „	Nawrot	„	4	domy
„ „	Moniuszki	„	4	„
„ „	Zawadzkiej	„	4	„
„ „	Cegielnianej	„	4	„
„ „	Ewangelickiej	„	4	„
„ „	Śródmiejskiej	„	3	„
„ „	Piłsudskiego	„	2	„
„ „	Przejazd	„	2	„
„ „	Zielonej	„	2	„

Przy ul	Kilińskiego	"	2 domy
" "	Św. Andrzeja	"	2 "
" "	11 Listopada	"	2 "
" Al.	Kościuszki	"	2 "
" ul.	Zachodniej	"	1 dom
" "	Sienkiewicza	"	1 "
" "	6-go Sierpnia	"	1 "
" "	Gdańskiej	"	1 "
" "	Żeromskiego	"	1 "
" "	Południowej	"	1 "
" "	Wólczańskiej	"	1 "
		Ogółem	71 domów

Widzimy zatem że **ankietą objęte zostało całe śródmieście.** Na przedmieściach niema jeszcze kanałów ulicznych, a zatem i przyłączeń poszczególnych posesyj.

Niestety, brak wykazu wszystkich przyłączonych domów, wydania którego odmówił wydział kanalizacyjny magistratu, nie pozwala nam sprawdzić, w jakim stopniu proporcja ilości domów zbadanych przy poszczególnych ulicach, odpowiada stosunkowi wszystkich domów skanalizowanych. Jest to jednak szczegół drugorzędny.

Przejdę obecnie do omówienia wyników. Zadaniem ankiety było ustalenie stosunku kosztów skanalizowania domu do dochodu netto. Koszta kanalizacji ustalano według rachunków. Dochód netto trzeba było wyliczyć, ponieważ dochód ustalony dla podatku dochodowego nie jest dochodem netto z danego domu jako całości. Od ogólnego przychodu brutto- jaki powinien wpłynąć, potrącano najpierw zaległości komorniane, dodano wpływ zaległości dawniejszych, to jest z poprzedniego roku, następnie potrącano wszystkie wydatki jak przy podatku dochodowym, a ponadto zapłacony podatek dochodowy i podatek majątkowy oraz inne pozycje, których urzędy skarbowe nie uwzględniają.

Wszystkie zbadane domy podzieliłem na 3 grupy według wysokości rocznego komornego brutto. A mianowicie:

I grupa od 3000 zł. — 25 000;	zbadano	25	domów
II " " 25 000 " — 50 000;	"	29	"
III " ponad 50 000 " — —	"	17	"
	Ogółem	71	domów

Nadmieniamy, że w pierwszej grupie były tylko dwa domy, z których jeden odrzucał 3005 zł., a drugi 3997 zł. rocznie brutto. Pozostałe 23 domy przynosiły ponad 8000 zł. Jest to zatem grupa domów średnich, która dokładniej odźwierciedla sytuację domów raczej ponad 8000 zł. rocznego przychodu.

Grupa druga obejmuje domy duże, zaś grupa trzecia — największe. W grupie III przychód z piętnastu domów nie przekraczał 91 000 złotych. W jednym wypadku przekroczył 100 000, oraz w jednym wypadku był bliski 200 000 zł. Zatem trzecia grupa reprezentuje raczej domy, przynoszące rocznie brutto od 50 000 do 91 000 złotych.

Po tych zastrzeżeniach przytoczę liczbowe wyniki ankiety:

Grupa domów	Przychód brutto złotych*)	Wydatki złotych*)	Dochód netto złotych*)	Koszta kanalizacji złotych*)	Stosunek kosztów kanalizacji do dochodu netto w %
I	333 996	286 100	47 896	301 695	630%
II	854 160	651 338	202 822	488 993	241%
III	1 147 982	811 118	336 864	419 759	125%

*) Grosze zaokrąglone do 1 złotego.

Zatem właściciele domów pierwszej grupy musieli włożyć w budowę kanalizacji dochód netto za 6 lat i 4 miesiące! Czyli za taki czas musieli się wyrzec wszystkich dochodów ze swych domów!

Właściciele drugiej grupy domów musieli to samo uczynić na przeciąg 2 lat i 5 miesięcy, a w grupie trzeciej — na przeciąg 1 roku i 3 miesięcy.

Inwestycji tych nie wolno ani oprocentować ani amortyzować, ponieważ takie są w swej istocie przepisy prawne o przymusie.

Widzimy zatem, że sprawa kanalizacji domów jest dla nas bardzo doniosłą. Trzeba się starać o zmianę przepisów prawnych w dwuch kierunkach. Po pierwsze, trzeba uzyskać znacznie dłuższy termin dla przyłączeń kanalizacyjnych conajmniej 5-letni, a następnie należy dążyć do tego, aby inwestycje kanałowe były tak samo traktowane jak wszelkie inwestycje nowych kapitałów, to-jest należy im zapewnić rentowność przez oprocentowanie i amortyzację.

Na marginesie sprawozdania Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi za rok 1931.

Mamy przed sobą sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi za rok 1931, w którem znajdujemy ciekawe dane, dotyczące działalności tej instytucji w roku sprawozdawczym.

Na wstępie Dyrekcja zaznacza, że operacje pożyczkowe w listach zastawnych, skutkiem trwającego kryzysu gospodarczego i chwiejnego kursu listów zastawnych, nie rozwijały się odpowiednio do potrzeb właścicieli nieruchomości. Wielu z nich bowiem wstrzymywało się od korzystania w tych warunkach z kredytu amortyzacyjnego, wyczekując na pomyślniejsze konjunktury ekonomiczne.

Przyznane pożyczki obracane były przeważnie na spłatę terminowych wierzytelności hipotecznych.

Z drugiej strony samo Towarzystwo Kredytowe, ze względu właśnie na przedłużający się kryzys gospodarczy, zachowywało nadzwyczajną ostrożność w udzielaniu kredytów hipotecznych, a przedewszystkiem na nieruchomości czysto fabryczne, co do których ustanowiony był kontyngent na 15 proc. wszystkich zabezpieczonych hipotecznie pożyczek, zmniejszony następnie do 10 proc. tychże pożyczek.

Co do samego zabezpieczenia hipotecznego, to pożyczki nie dosięgały nawet połowy szacunku technicznego nieruchomości, wyprowadzonego na podstawie stawek szacunkowych budowli i placów, ustanowionych przez samo Towarzystwo Kredytowe, znacznie niższych od cen rynkowych.

Wskutek tego listy zastawne, emitowane na pożyczki odpowiadały w zupełności wymaganym przepisom o pupilarności listów zastawnych ,co zostało również stwierdzone przez Sąd Najwyższy.

Natomiast Dyrekcja rozszerzyła w roku sprawozdawczym swą działalność w tym kierunku, że za zgodą Ministerstwa Skarbu, zaczęła wydawać pożyczki na nieruchomości, znajdujące się poza obrębem Łodzi, a mające tu hipotekę. W ten sposób wydano kilka pożyczek na nieruchomości w Zgierzu i Rudzie Pabjanickiej.

W roku ubiegłym zażądano wogóle pożyczek w 8 proc.

listach zastawnych na zł. 16 383 600, przyznano zaś na zł. 12 728 500, a faktycznie wypłacono na zł. 10 859 500.—.

Ogólna suma pożyczek w końcu roku 1931-go $4^{1}/_{2}$ proc., 5 proc. i 8 procentowych wynosiła zł. 71 458 450.—, w tem samych 8 proc. 58 098 500 zł.

Pożyczki te zabezpieczone są na 1-ym numerze hipotecznym 1658 nieruchomości łódzkich, 4 zgierskich i 1 w Rudzie Pabjanickiej.

Szacunek techniczny wszystkich domów, obciążonych 8 proc. pożyczkami Towarzystwa Kredytowego wynosi	zł. 132 783 772,54
cena sprzedażna	„ 142 950 000,—
szacunek do ubezpieczenia ogniowego	„ 144 685 651,85
dochód roczny	„ 14 813 881,—

8 proc. pożyczki hipoteczne zabezpieczone na sumę 58 098 500 zł., stanowią więc 43,8 proc. szacunku technicznego, 40,6 proc. ceny sprzedażnej, 40,2 proc. ubezpieczenia ogniowego i odpowiadają 4 razy wziętemu dochodowi z wszystkich nieruchomości.

Wymianę listów zastawnych rublowych 4 proc. i 5 proc. na złotowe kontynuowano w roku 1931 nadal. W tym okresie wymieniono faktycznie listów rublowych $4^{1}/_{2}$ proc. na złotowe na sumę zł. 203 350, listów zastawnych rublowych 5 proc. na zł. 212 950 oraz świadectw tymczasowych $4^{1}/_{2}$ proc. i 5 proc. na zł. 21 204.

Dla skuteczniejszego inkasowania zaległości w roku 1931 powołana została specjalna komisja dla poboru rat, złożona z członków Dyrekcji, która czuwała nad ściąganiem zaległych rat od pożyczek, dochodzących z powodu dotkliwego kryzysu gospodarczego do poważnych sum. Przy ściąganiu rat komisja ta wprowadziła inowację, polegającą na tem, że przed wystawieniem domów na licytację zawiadamiano dłużników piśmiennie, aby uregulowali zaległości, pod rygorem natychmiastowego wszczęcia kroków egzekucyjnych. Ze zgłaszającymi się dłużnikami zawierano pewnego rodzaju umowy, zobowiązujące ich do spłacenia zaległości w pewnym określonym terminie.

Na licytację wystawiono 238 nieruchomości, z których sprzedano tylko 10, przytem sprzedaże te nastąpiły przeważnie wskutek tego, że dłużnicy układali się z prywatnymi wierzycielami, którzy w ten sposób nabywali domy jakby z wolnej ręki. Sumy, osiągnięte na licytacji nie są właściwie miernikiem istotnej wartości nieruchomości gdyż wierzyciele hipoteczni licytują tylko do swoich sum często poważnych,nie obejmując ich wysokości w zalicytowanej sumie, z reguły przekraczających dwukrotnie wysokość pożyczki Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi. Jako przykład może służyć fakt, że jedna z nieruchomości, która przy pierwszej licytacji osiągnęła sumę 336 500, sprzedana została z nadlicytacji w drugim terminie za sumę zł. 506 015.

Jeżeli liczba 328 nieruchomości, wystawionych na licytację, może się wydać poważną, to w porównaniu z ilością wystawionych na licytację domów w latach ubiegłych, okaże się ona nieznaczną. Mianowicie w roku 1929 wystawiono na licytację 646 domów, a w roku 1930 — 396, przytem należy wziąć pod uwagę, że ogólna suma pożyczek w roku 1931 była znacznie wyższa i wynosiła 71 458 450 zł., podczas gdy w roku 1929 wynosiła ona 45 449 400 zł. a w roku 1930 zł. 60 862 050. Na tem tle uwydatnia się wyraźnie, że liczba domów, wystawionych na licytację w roku 1931, była stosunkowa jeszcze niższa, niż w latach poprzednich. Wykazuje to niewątpliwie celowość systemu inkasowania zaległości, stosowanego przez specjalnie powołaną poraz pierwszy 1931 roku komisję dla poboru rat.

W roku ubiegłym zmniejszyła się liczba będących w obiegu listów zastawnych wskutek losowania i złożonych listów zastawnych na uiszczenie części amortyzacyjnych pożyczek. W ten sposób umorzono $4^{1}/_{2}$ proc. listów zastawnych na sumę zł. 103 325, 5 proc. — na zł. 204 050 i 8 proc. — na zł. 16 600.

Kurs listów zastawnych w roku 1931 w związku z ogólną sytuacją gospodarczą wykazał znaczne wahania.

Najwyższy kurs listów zastawnych 8 procentowych w roku ubiegłym notowany był na giełdzie warszawskiej dnia 6 marca 1931 roku po zł. 69 — i najniższy dnia 3 października po zł. 56,50 za 100 ceny nominalnej. Przeciętny kurs zaś tychże listów zastawnych z całego roku wynosił zł. 60 gr. 10 za 100.

Różnica kursowa między listami zastawnymi miasta Warszawy i Łodzi była nieznaczna i wynosiła zaledwie od 4-ch do 1-go punktu, a często nawet notaty giełdowe były bez żadnej różnicy.

W ciągu roku sprawozdawczego Dyrekcja odbyła 49 posiedzeń, na których rozpoznano 268 przedmiotów. Nadto w łonie Dyrekcji funkcjonowały stałe komisje: finansowa, dla poboru rat, pożyczkowa i gospodarcza.

Pozatem Rada Nadzorcza odbyła 16 plenarnych posiedzeń, 3 posiedzenia łączne z Dyrekcją i trzy razy rewizje kasowe.

Ze sprawozdania cyfrowego interesująco przedstawiają się dane, dotyczące zaległości rat Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi.

Zaległe raty na dzień 1. I. 1932 r.			Wpłynęło w styczniu 1932 r.	Pozostało na 1. II. 1932 r.
Lipcowa	1929 r.	zł. 26,500,90 1/4	14,225,90 1/4	12,275
Styczniowa	1930 „	„ 45.597,44 1/4	27,446.74	18,150,70 1/4
Lipcowa	„	„ 140,165,21 3/4	39,163,23 1/4	101,001.98 1/2
		212,263,56 1/4	80,835,87 1/2	131,427,68 3/4
Styczniowa	1931 r.	zł. 702.981,50 1/2	216,265,58	486,715,92 1/2
Lipcowa	„	„ 1,799,348,24 3/4	160,532,12 3/4	1,638 816,12
		2,714,593,31 1/2	457,633,58 1/4	2,256,959,73 1/4

Jak widać z przytoczonych liczb, na ogólną sumę zaległości w kwocie zł. 2 714 593,$31^{1}/_{2}$ składają się zaległości z 5 rat, co w dobie szalejącego kryzysu gospodarczego nie może być uważane za nadmierną zaległość. W innych Towarzystwach Kredytowych w Polsce zaległości są stosunkowe większe i nawet w Warszawie obejmują sześć rat.

Dodać należy, że rata styczniowa 1932 roku wynosiła zł. 3 247 486,$38^{1}/_{2}$, na którą wpłacono w styczniu zł. 436 436,52. Razem więc wpłynęło na długi zł. 894 070,$10^{1}/_{4}$.

Nadto z tabeli wynika, że zaległości z tytułu rat do stycznia 1931 roku zmniejszyły się na dzień 1. 2. 32 do zł. 131 427,$68^{3}/_{4}$, a więc zaległości te stanowią zaledwie 4,4 procent jednej raty obecnej. Ogólna suma zaległości, która wynosiła na dzień 1. 1. 32 zł. 2 714 593,$31^{1}/_{2}$, zmniejszyła się na dzień 1, 2, 32 do zł. 2 256 959,$73^{1}/_{4}$, t. j. 83 proc. jednej raty.

Taki stan zaległości w okresie kryzysu gospodarczego, dotkliwie odczuwanego przez takie miasto przemysłowe, jak Łódź, jest zupełnie zadawalający zarówno z punktu widzenia Towarzystwa Kredytowego jak i właścicieli nieruchomości i posiadaczy listów zastawnych. W dodatku stwierdzić trzeba, że kapitał zasobowy Towarzystwa osiągnął poważną sumę zł. 2 937 893,08 $^{3}/_{4}$na dzień 1. I. 32 i zwiększył się na dzień 1. II. 32 do zł. 3 160 495 $195^{3}/_{4}$. Przytem pomimo, że kupon styczniowy już prawie w zupełności wypłacono (ok. 98%), rezerwy finansowe w rozmaitych instytucjach bankowych na dzień 1. II. 32 są bardzo poważne i przekraczają 2 miljony złotych. Skutkiem tego Towarzystwo Kredytowe może już w chwili obecnej na pokrycie rat przyjmować kupon lipcowy.

Jest to niewątpliwą zasługą władz Towarzystwa Kredytowego, że potrafiły finanse tej instytucji doprowadzić do tak pomyślnego stanu. Oczywiście, przyczynił się do tego

także ogół właścicieli nieruchomości, który dba o utrzymanie niezbędnej mu placówki. Słusznie zaznaczono w sprawozdaniu, że poważną rolę odegrały tu banki właścicieli nieruchomości, gdyż wobec istniejącego już od pół wieku w Łodzi zwyczaju płacenia komornego wekslami, właściciele domów, nie mając możności dyskontowania ich w swoich bankach, nie mogliby wywiązać się nietylko ze swoich zobowiązań podatkowych i innych, lecz i z rat Towarzystwa Kredytowego.

Jeżeli, jak wykazuje sprawozdanie, stan finansowy towarzystwa Kredytowego jest zadawalający i nie budzi najmniejszych obaw co do wypłacalności kuponu, to jednak, wobec znacznego natężenia krzyzysu gospodarczego, nie da się przewidzieć, czy przyszły okres budżetowy będzie równie pomyślny. Ciężary, ponoszone przez właścicieli nieruchomości, wydatnie wzrosły ostatnio wskutek podwyższenia szeregu podatków i wprowadzenia moratorjum mieszkaniowego dla bezrobotnych, skutkiem czego zwiększą się trudności właścicieli domów przy spłacaniu zobowiązań.

W tych warunkach nie może być obojętne, kto będzie nadal kierował sprawami Towarzystwa Kredytowego. Należy sobie bowiem zdać sprawę z tego, że odpowiednie kierownictwo jest niezbędne dla utrzymania równowagi finansowej Towarzystwa, któremu to zadaniu dotychczasowe kierownictwo całkowicie sprostało.

Niestety, musimy z ubolewaniem skonstatować, że są wśród właścicieli nieruchomości jednostki, które pod pretekstem troski o dostateczną gwarancję dla listów zastawnych, zdobywając sobie zwolenników wśród naiwnych i łatwowiernych, szerzą w gronie właścicieli nieruchomości niesnaski, pragnąc wprowadzić zamieszanie, mając w tem jakiś ukryty cel. Tym siewcom niezgody właściciele nieruchomości winni się przeciwstawić z całą energją, by nie dopuścić do zachwiania się instytucji, będącej deską ratunkową właścicieli nieruchomości w Łodzi od 60 lat.

Towarzystwa Kredytowe miejskie a rozbudowa miast po wojnie.

W dniu 1. listopada r. b. przypada 60-ta rocznica istnienia i dz'ałalności Towarzystwa Kredytowego miasta Łodzi. Spory to, przeszło pół wiekowy, szmat życia, w ciągu którego instytucja w najlepszem swem rozumieniu spełniła swoje zadanie względem własności nieruchomej miejskiej, popierając ją kredytem amortyzacyjnym długoterminowym i wpływając przez to na rozwój budownictwa w mieście przed wojną.

W przebyłej 60-letniej działalności Towarzystwa zdarzały się rozmaite chwile; obok normalnych i szczęśliwych lat wynikały też i pewne miejscowe kryzysy: robotnicze, budowlane a nawet wojenne (1878, 1905 r.), zawsze atoli Towarzystwo pokonywało je i wpływ swój dodatni na stosunki, zwiazane z nieruchomościami miejskiemi, wywierało.

W dziedzinie rozbudowy miasta rzeczy układały się może dlatego b. pomyślnie, że dawniejsze konjunktury ekonomiczne dla kursu listów zastawnych były nader korzystne, z których nawet 4½ %-we (nie mówiąc już o 5 %-wych) w latach dziewięćdziesiątych notowane były po 100 za 100 a niekiedy nawet wyżej pari.

Stosunki te rdzennie zmieniły się po wojnie światowej. Lecz i dzisiaj, jeszcze ustawicznie spotykamy się z pytaniem, dla czego nasze Towarzystwa Kredytowe miejskie nie mogły odpowiednio oddziałać na rozbudowę miast i zażegnanie tak zwanego głodu mieszkaniowego.

Aby odpowiedzieć na to pytanie, należy przedewszystkiem uprzytomnić sobie stan rzeczy, wytworzony po wojnie, odnośnie własności nieruchomej w miastach.*) Należy stwierdzić, że, jeżeli klęska wojny spadła na całą ludność kraju, to przedewszystkiem dotknęła ona własności nieruchomej. Życie handlowo-przemysłowe zamarło, wielka ilość lokali stanęła pustką, za zajete zaś przestano płacić, albo płacone literalnie groszami. W broszurze mojej p. t. „Własność nieruchoma miejska i Towarzystwa Kredytowe po wojnie" wydanej w r. 1917, wyprowadziłem straty w nieruchomościach łódzkich do roku 1917 na rub. 30 147 900. Do strat tych należy dodać jeszcze zadłużenie w Tow. Kredytowem w r. 1917 na rub. 5,967,697 kop. 56½ i w r. 1918 — rub. 8,119,136 kop 92½.

W tych warunkach, oczywiście, o budowie domów trudno było myśleć.

Pożyczki, jakie w tych czasach wydało Towarzystwo Kredytowe miały charakter, quasi ratunkowy, na pokrycie zaległości i nie mogły w żaden sposób oddziałać na rozbudowę miasta. A do tego szereg dekretów rządowych z tych czasów, zwróconych przeciwko własności nieruchomej nie mógł bynajmniej poprawić stanu rzeczy. Do takich dekretów należą: z dnia 15 lipca 1918 r. o wstrzymaniu eksmisyj i dekret o ochronie lokatorów z d. 16 stycznia 1919 r. ustalający podstawę zasadniczego czynszu dzierżawnego z czerwca 1914 r. w przerachowaniu po 2,16 Mk. za jednego rubla. Memorjały ze strony stowarzyszeń właścicieli nieruchomości o zmianę lub uzupełnienie dekretu nie odniosły skutku.

Materjały budowlane i robocizna ustawicznie wzrastały w cenie, tak że nie było można ustalić nawet kosztorysów, a tymczasem brak mieszkań wywoływał z każdym rokiem coraz większy popyt na mieszkania.

Ówczesny rząd sam zaproponował sprawę rozbudowy miast pchnąć na właściwe tory. Wydana została ustawa, o rozbudowie miast z d. 26. września 1922 r. Cały szereg **instytucji kredytowych rządowych i samorządowych** uprawniony został do emitowania obligacyj z ograniczoną gwarancją państwową, że wymienię tu Bank Budowlany (dziś nieistniejący) Polski Bank Krajowy, Polski Bank Komunalny i in.

Ustawa ta zmieniona została następnie na obowiązującą obecnie z d. 29 kwietnia 1925 r. która sprawę rozbudowy powierza gminom, magistratom i specjalnie powołanym komitetom rozbudowy miast.

Kredyty budowlane przewidziane są do wysokości 80%, kosztów budowy, łącznie z wartością placu.

Niestety, zamierzenia ówczesnego rządu w tej sprawie nie odniosły wydatnych rezultatów, może z powodu nadmiernego uprzywilejowania kooperatyw mieszkaniowych, wskutek czego tak zwany „głód mieszkaniowy" nie mógł być zażegnany.

A tymczasem nam się zdawało, że do sprawy rozbudowy miast winny były być pociągnięte przedewszystkiem Towarzystwa Kredytowe z szerszemi kompetencjami, bo to były i są gotowe aparaty kredytowe, które długie lata celowi temu służyły. Stało się inaczej, rozwój projektów etatystycznych wpłynął ujemnie na stan i rozwój towarzystw kredytowych.

Że nasze towarzystwa kredytowe mogły odegrać w tej sprawie poważniejszą rolę, dowodzą tego chociażby cyfry przedwojennych emisji listów zastawnych, które po przerachowaniu na złote wynosiły w Warszawie około zł. 950,000,000 i w Łodzi około zł. 255,000,000. Kurs zaś listów zastawnych rozwijał się zadziwiająco pomyślnie, skoro w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia przewyższał nawet pari.

Instytucje kredytowe miejskie, wraz z ziemskiemi towarzystwami w Warszawie, Poznaniu, Lwowie i Wilnie (Wileński Bank Ziemski) były gotowemi zakładami kredytowemi dla obsługi wszystkich prawie dzielnic Rzeczypospolitej. A tymczasem zakłady te zostały jakby nawpół zamrożone w swej działalności, odgrywając rolę jakby nieprawego dziecka w rodzinie wielkich banków, uprawiających poza główną swoją misją kredytów krótkoterminowych również i operacje kredytu hipotecznego, emisyjnego.

Ostatnie sprawozdanie b. doradcy finansowego rzadu polskiego p. Charl'a S. Dewey'a (Warszawa 1930) stwierdza, że pod tym względem banki rządowe „przekroczyły do pewnego stopnia" granice właściwej swej działalności.

Z tych wszystkich powodów na postawione na czele pytanie trzeba odpowiedzieć, że wpływ naszych towarzystw kredytowych miejskich na rozwój budownictwa mieszkaniowego po wojnie był, niestety, minimalny.

L. Gajewicz.

*) Artykuł niniejszy jest krótkiem streszczeniem z przygotowanej przezemnie do druku broszury, na 60 letni jubileusz istnienia Tow. Kred. w Łodzi.

Inż. Adolf Goldberg.

Czy istnieje konieczność sporządzania planu zabudowia?

Wielkie i dalekonośne zmiany gospodarcze, jakie stwierdzamy w ostatniej dobie, w znacznym stopniu zmieniły stosunek jednostki do wartości pieniądza, zwłaszcza zaś do pieniądza zaoszczędzonego. Fluktacja walut, niepewne horoskopy na najbliższą przyszłość w zakresie produkcji, — a zatem i w zakresie warsztatów pracy, — przyczyniły sie do tego, że zamożniejsze jednostki wolny swój kapitał ponownie zaczęły lokować w nieruchomościach. Zadawalniając się nawet niską rentownością — przekładają ciułacze pewność inwestycji nad wyższą zyskowność — i tem należy sobie tłomaczyć, pomimo uciążliwej depresji gospodarczej, tranzakcje nieruchomościami mieszkalnemi.

Jednakże sprzedaż domów mieszkalnych odbywa się po bardzo niskich cenach, a wyzbywają się domów przeważnie tylko bardzo słabi finansowo posiadacze, wobec zaś faktu, że obecni nabywcy są jednostkami finansowo silnemi, — należy przypuszczać, że wkrótce i ten niewielki ruch na rynku nieruchomościami ustanie, zwłaszcza z tego względu, że zapas nieruchomości, posiadających wybitne walory nabywcze prędzej czy później się wyczerpie.

Wobec jednoczesnego bardzo znacznego potanienia budowy, której koszty przeważnie zrównały się z cenami przedwojennemi, wzgl. w niektórych swych składowych czynnikach są niższe od przedwojennego poziomu — nie jest wykluczone, że w dziedzinie budownictwa prywatnego może się zaznaczyć ożywienie, niezależnie od trwającego kryzysu, wywołane przez tę kategorję posiadaczy oszczędności, którzy w możliwie pewny sposób chcą swój uzbierany grosz zabezpieczyć. Nie należy bowiem zapominać, że nowe domy mają tę wyższą wartość nad istniejącemi, że poza właściwym przystosowaniem się do wymogów współczesności i modernizacji, są one wolne od wielu obciążeń fiskalnych i ograniczeń rozporządzalności.

Te inne powody nie wykluczają w każdym razie wzmożenia się prywatnego ruchu budowlanego, chociażby nawet powstające nowe objekty nie były objętościowo wielkie. Mogą one natomiast być bardzo liczne . . . Wszak doświadczenia lat ostatnich wykazały, że właściwy zastój w prywatnym budownictwie mieszkalnym dotyczył tylko większych kompleksów, — natomiast peryferje naszych miast są obsiane setkami drobnych domków mieszkalnych, wprawdzie przeważnie wątpliwej wartości, które wszelako stale, bez przerwy były wznoszone przy wszelkich konjunkturach i których budowa, choć drobnemi dawkami, ciągle zasilała nasz przemysł budowlany i rzemiosło.

Ten istniejący drobny ruch budowlany oraz ten mogący ewentualnie powstać, — a o którym powyżej wspomniano, — zmienia i kształtuje organizmy miejskie i osiedlcze w niedocenianym dotychczas stopniu .

Przyzwyczailiśmy się bagatelizować te pozornie tylko błahe indywidualne poczynania jednostek, — i przeważnie po niewczasie stwierdzamy, że tu i owdzie w krótkim czasie krystalizuje się gdzieś w organizmie miejskim jakaś nowa dzielnica, częstokroć sprzeczna w swym założeniu z potrzebami i dobrem budujących i ogółu, przeważnie zaś wadliwie a może i szkodliwie ukształtowana zarówno dla właściciela jak i dla społeczeństwa.

A jak częstemi są wypadki, że w śródmieściu są wznoszone budowle w niewłaściwych miejscach ze względu na swe przeznaczenie, na swą użytkowność, na swój wygląd a i na zajęcie placu, którego niezbędność dla innego celu ujawnia się tuż lub w bliskiej przyszłości po wybudowaniu jakiegoś objektu.

Straty wynikające z takiego stanu rzeczy są wprost nieobliczalne, a tem smutniejsze, że przeważnie są one nie do powetowania. I godzą te szkody prawie zawsze nie tylko w dobra materjalne i gospodarcze jednostek i ogółu, ale w dorobek cywilizacyjny i kulturalny społeczeństwa. Dotyczy to szczególnie nowopowstających parcelacji i peryferji miast, — a dowodem najwymowniejszym jest wygląd dzielnic na krańcach, przy wjeździe do miasta, przedstawiający przeważnie krajobraz nędzy i nieudolności. A wszak i z tych krańców z czasem tworzą się ośrodki śródmieścia.

Kto ponosi winę za brak jakiejkolwiek reglamentacji w tej dziedzinie? I w jaki sposób miasta i osiedla zachodniej Europy a i zachodniej części naszej Rzeczypospolitej uniknęły tak przykrych zniekształceń?

Otóż jedynym środkiem dla nadania właściwego kierunku naturalnego rozwoju miast i osiedli zarówno istniejących jak i nowych są prawidłowo i rzeczowo opracowane plany regulacji i zabudowania.

Aczkolwiek ustawodawstwo nasze Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z d. 16. II. 1928 r. i Rozporządzeniem wykonawczem z d. 23. IV. 1930 r. wypełniło lukę ustawową istniejącą dotychczas na obszarze b. zaboru rosyjskiego i dało możność przezornym zarządom powiatowym miejskim i gminnym jaknajwłaściwiej opanować rozwój miast, — to brak jednakże dostatecznego zrozumienia i uświadomienia miarodajnych czynników jest główną przyczyną niewykorzystania elementarnych środków dla tak doniosłego celu.

Awersja społeczeństwa do planów regulacji i zabudowania miast i osiedli ma dwa główne powody:

a) pierwszy to mylne i krótkowzroczne, a nadewszystko, skażone pojmowanie przez obywatela wolności budowania, który wszelki zakaz samowoli, chociażby poczyniony dla dobra i w interesie tegoż budującego (naprz. przymus zachowania w dzielnicy sposobu luźnego zabudowania, podniesienie wartości posesji przez prawidłowe rozbicie bloku, zapewnienie w sąsiedztwie miejsc pod urządzenia lub budynki publiczne, przymus odstąpienia budynkiem od pełnej kurzu i hałasu drogi publicznej i t. p.) wszelki, powtarzam, choćby najsłuszniejszy zakaz — uważa obywatel za pogwałcenie swych praw i interesów.

b) drugi powód, bardziej ważki, to niestety, bardzo często powtarzająca się niewłaściwość poczynań władz, — które w błędnym ujmowaniu zadań i rozwiązań urbanistycznych niekiedy zbyt pochopnie bez wyczerpującego zbadania zagadnień, celów i skutków — wydają nieżyciowe zarządzenia i wprowadzają niefortunne ograniczenia, których celowość może być bardzo szkodliwą.

Jakież są więc istotne cele planów regulacji i zabudowania?

Przedmiotem tych planów jest reglamentacja, w miarę istniejących lub przewidywanych sił i możności gospodarczych, wszystkich tych przejawów budownictwa lądowego i nadziemnego, które mają zapewnić **mieszkańcom miasta lub osiedla:**

możność prawidłowego i celowego wznoszenia i urządzania warsztatów pracy, mieszkań oraz komunikacji pomiędzy sobą i nazewnątrz, **życiu zaś zbiorowemu:**

możność wznoszenia budynków i urządzeń, dla administracji państwowej, gminnej i społecznej, dla bezpieczeństwa publicznego, dla oświaty i kultu religijnego, dla sportu i celów wychowawczych, dla zdrowia i higieny, dla zaopatrywania ludności środkami spożywczemi, a warsztatów pracy surowcami i półfabrykatami, dla sztuki, wiedzy i rozrywek oraz dla wszystkich innych potrzeb zbiorowego życia.

Inaczej mówiąc, zadaniem zabudowania jest przygotowanie ogólnego podłoża dla działalności budowlanej poszczególnych jednostek i stworzenie podstawowych wytycznych, zapewniających pracę, mieszkalnictwo, bytowanie i gromadzkie życie ludności miejskiej. Plan taki jest właściwie ramowym programem, podług którego powinny się niwelować wszystkie różnice wzajemnie się ścierających dążeń i interesów prywatnych i społecznych, gospodarczych i kulturalnych w zakresie budownictwa, higieny, polityki terenowej i komunikacji.

Nie ulega wątpliwości, że rozwiązanie poruszanych tu

zagadnień napotyka przeważnie na piętrzące się trudności. Jednakże urbanistyka współczesna posiada już bogaty zasób doświadczeń, a wyczerpujące badanie historyczne, statystyczne, gospodarcze, terenowe i inne miejscowych warunków danego osiedla — umożliwiają naogół znalezienie wyjścia z zawiłych problematów.

Nasze władze centralne dokładnie zdają sobie sprawę z doniosłości zagadnień urbanistycznych. Wobec pewnika, że niemal żadne skupienie osiedlcze nie stanowi wyodrębnionej samoistnej wyspy — a wzajemne oddziaływanie osiedli ludzkich jest bardzo znaczne, — większe ośrodki miejskie sporządzają **regjonalne plany zabudowania**, dla całych okręgów krajowych w granicach zasięgu wzajemnych wpływów miast i osiedli. Takie regjonalne plany mają za przedmiot wszystkie te same problematy, jak i poszczególne plany zabudowania, jednakże w znacznie ogólniejszych zarysach i traktowane są z bardziej ogólnego punktu widzenia. Prace takie między innemi zostały podjęte: w Warszawie, Katowicach, Gdyni i w Łodzi. Oczywista, że plany zabudowania poszczególnych miast i osiedli w granicach zasięgu regjonalnego planu muszą być uzgodnione z wytycznemi tegoż regjonu.

Nasuwa się jednak pytanie, czy akurat w obecnej dobie, kiedy miasta i osiedla nasze zachwiane są w swej gospodarce, kiedy każdy niemal dzień ponownie niweczy wszelkie zamierzenia i poczynania, otóż czy dziś sporządzanie takich planów zabudowania jest wogóle racjonalne i aktualne.

Najwłaściwszą w tym przypadku odpowiedzią będzie chyba pytanie odwrotne: czy wszelka bezplanowość jest aktualniejszą, czy wogóle jest dopuszczalną? Czy wolno zezwolić nam wobec tak wielu już strat i tak znacznego zubożenia, chociażby już tylko ze względu na bogactwo narodowe, na chaotyczną zatratę wartości jakie posiadamy, na fałszywe trwonienie wysiłków, zasobów i oszczędności? A przecież zupełnie nieskoordynowane poczynania poszczególnych jednostek, wyposażonych nawet w najlepsze chęci i najżywotniejsze siły twórcze — muszą doprowadzić do rezultatów wręcz ujemnych.

Przecież w obecnych warunkach obywatel, nabywający za swój zaoszczędzony grosz działkę w zamiarze wzniesienia na niej jednorodzinnego domu, nie ma najmniejszego zapewnienia, że jutro tuż obok szczytowa ściana wielopiętrowej kamienicy sąsiada nie obniży całkowicie wartości jego domu. A wzniesiona przez innego obywatela czynszówka akurat w takim miejscu, gdzie wokoło długie lata będzie pustkowie, zaś szkoła, targowica, tramwaj, a nawet przewód elektryczny zostanie daleką mrzonką dla lokatorów i włożony kapitał nie tylko nie będzie procentował — ale będzie marniał. Na jakich znów przesłankach bez planu zabudowania może ktokolwiek oceniać dziś jeszcze odłogiem leżące swoje lub cudze terytorja miejskie, w jakim kierunku mają pójść najelementarniejsze inwestycje publiczne, w jakim miejscu mają powstać szkoły, szpitale, gdzie ma być skierowana droga, o jakiej szerokości, — i. t. d.

Jeżeli ktoś zastrzeże w tym miejscu, że nasze gminy absolutnie nie posiadają środków na sporządzenie takich planów — to należy jednakże stwierdzić, że koszta te w dzisiejszych warunkach, wobec zupełnego bezrobocia wśród fachowców technicznych, będą bardzo niskie i rozłożą się na dłuższy okres czasu, a wogóle stanowić one będą znikomy odsetek w budżecie gmin. Z drugiej strony niezbędna konieczność takich planów jest bardziej wyrazista, a przedewszystkiem naglącą, aniżeli wybrukowanie, aczkolwiek pilne, jakiejś nowej ulicy, co może być jeszcze i odłożone Krótkowzroczność w tym względzie jest karygodną, — bowiem wszelka dorywczość, wszelka na tani i doraźny efekt zmierzająca akcja gmin — mści się w bardzo krótkim czasie srogo, a zła nigdy nie usuwa.

Jednakże najusilniej trzeba podkreślić, że najważniejszym, najistotniejszym, i podstawowym warunkiem planów zabudowania jest ich poważne, źródłowe, rzetelne i fachowe sporządzenie. Gdyby one bowiem jak to, niestety, często miało miejsce, — miały być tylko barwnemi malowankami, odzwierciadlającemi wybujałości fantazji przygodnych autorów, nierealnemi i bezużytecznemi zamierzaniami o wątpliwych lub wprost wykluczonych możliwościach realizacji, jedynie zbiorem ograniczeń i zakazów — to oczywiście, że takie plany byłyby w skutkach zgubniejsze, aniżeli zupełny ich brak, pod względem zaś gospodarczym wprost katastrofalne.

Klauzule wekslowe w Łodzi.

Ruch spraw klauzulowych w Łodzi w ubiegłym roku przedstawia się następująco.

W Sądzie Okręgowym wydano w 1931 roku ogółem 4189 klauzul, zaś w Sądzie Grodzkim w tymże czasie wydano 49 773 klauzul razem w obu sądach 53 962 klauzul.

Cyfry z poszczególnych miesięcy przedstawiają się następująco:

	w Sądz.Okręg.	w Sądz.Grodzk.
w styczniu wydano klauzul	305	4799
lutym	341	4214
marcu	339	4129
kwietniu	299	3810
maju	276	3836
czerwcu	306	3984
lipcu	306	4011
sierpniu	324	3823
wrześniu	368	3921
październiku	443	4638
listopadzie	396	4303
grudniu	486	4305
razem	4189	49773

Dla charakterystyki i porównania należy zaznaczyć, że odnośne cyfry za rok 1930 są o wiele wyższe a mianowicie: w Sądzie Okręgowym wydano 4905 a w Sądzie Grodzkim — 83 200 klauzul. Spadek klauzul wydanych w Łodzi w 1931 roku — 53 962 — w porównaniu do 88 105 wydanych w 1930 roku wynosi zatem całe 40 proc. Kolosalny ten spadek należy sobie wytłomaczyć raczej zmniejszeniem się obrotu wekslowego, wywołanem brakiem zaufania i kapitału oraz stagnacją w życiu handlowem, a nie polepszeniem się wypłacalności dłużników wekslowych.

Regulacja ruchu ulicznego.

(Rozporządzenie Wojewody Łódzkiego z 19 stycznia 1931 r.)

(Dokończenie)

O schludność na ulicach i placach miasta Łodzi, oraz o spokój w miejscach publicznych.

Na ulicach i placach nie wolno rzucać śniegiem, kamieniami lub innemi przedmiotami, strzelać z łuków, proc, pukawek itp., po godzinie 22-giej nie wolno na ulicach i placach publicznych śpiewać, grać na instrumentach lub w inny sposób hałasować.

Nie wolno rzucać na chodniki niedopałków z papierosów, zapałek, pestek i ogryzków, owoców i. t. p. wysypywać na ulicę ziemi, błota, nawozu, śmieci, zielska, wiórów, papierów, gruzu, gwoździ, drutu, odłamków metali itp., wylewać nieczystości, nie wolno rzucać jakichkolwiek przedmiotów z okien i balkonów, lub wylewać z nich ciecze na ulice lub place.

Blachy, sztaby żelazne i t. p. należy na wozach tak ułożyć lub opakować, żeby przy przewożeniu nie powodowały hałasu.

Przy ładowaniu i wyładowaniu tych przedmiotów nie wolno niemi rzucać. Nie wolno trzepać dywanów, materaców, przewietrzać pościeli, bielizny i t. p. w oknach, lub na balkonach zewnętrznych, oraz na zewnętrznych ogrodzeniach posesji.

Nie wolno bez pozwolenia Magistratu składać na ulicach i placach jakichkolwiek materjałów, narzędzi, towarów i t. p.

Karmienie zwierząt na ulicach i placach ma być dokonywane w sposób, uniemożliwiający zanieczyszczenie ulic.

W mieście Łodzi obowiązek utrzymania w należytym stanie sanitarnym jezdni i chodników należy do właścicieli przyległych do ulicy, czy placu posesji, względnie do utrzymywanych przez właścicieli posesyj stałych dozorców domów.

Powyższe osoby są też odpowiedzialne za polewanie wodą w okresie wiosennym i letnim chodników i jezdni pomiędzy godziną 6—7, samych jezdni zaś ponadto między godziną 11-tą — 12-tą oraz po raz drugi między godziną 17—18.

Handel uliczny i reklamy oraz szyldy i wywieszki.

Sprzedaż uliczna t. j. sprzedaż dokonywana z kiosków i z ruchomych miejsc sprzedaży (kosze, stoliki, skrzynki, stragany i t. p.) może odbywać się jedynie po uzyskaniu od Starostwa Grodzkiego w porozumieniu z Magistratem, odpowiedniego miejsca na chodniku, niewęższym niż 3,45 m. po zatwierdzeniu przez Starostwo w porozumieniu z Magistratem urządzenia danego kiosku, kosza, stolika, skrzynki, straganu i t. p. i po zgłoszeniu w Magistracie tego przemysłu.

Sprzedaż w ślepych bramach domów może się odbywać pod takiemi samymi warunkami, z wykluczeniem jednakowoż sprzedaży straganowej i kioskowej.

Wszelkie kioski, stragany, skrzynki, gablotki, żardinierki i t. p. powinny być wykonywane według wzoru, ustalonego przez Magistrat.

Poza powyższemi przypadkami handel uliczny może odbywać się jedynie na placach i miejscach targowych.

Wozy na targach mają być ustawione tyłami do siebie i stać w szeregach tak, aby każdy wóz miał miejsce do wyjazdu i aby między szeregami wozów było odpowiednie miejsce dla przechodniów.

Przekupnie mogą się ustawić jedynie w tej części miejsca targowego, które do tego celu wyznaczy Magistrat.

To samo dotyczy ustawiania straganów w miejscach, na targ przeznaczonych.

Na umieszczenie gdziekolwiek w mieście reklam świetlnych, godeł szyldów, skrzynek, latarń wystawowych i t. p. musi się uprzednio uzyskać zezwolenie Magistratu, jako władzy budowlanej.

Postoje i stacje autobusowe.

Kto chce gdziekolwiek w mieście urządzić stacje, zajazd lub dworzec autobusowy musi uprzednio uzyskać od Starostwa Grodzkiego wyznaczenie miejsca postoju, a następnie od Magistratu, jako władzy przemysłowo-budowlanej zatwierdzenie projektu budowli urządzeń, mających dane miejsce postojów przystosować do zadań i potrzeb dworca, czy zajazdu autobusowego.

Starostwo Grodzkie może w porozumieniu z Magistratem wyznaczać tyle miejsc postoju, ile uzna za niezbędne do celów bezpieczeństwa ruchu i dogodności komunikacyjnych, a tem samem można założyć i urządzić tyle dworców autobusowych, ile wyznaczonych będzie miejsc postoju.

Dworców autobusowych i miejsc postoju nie można identyfikować z miejscem garażowania autobusów, gdyż miejsca postoju i dworce autobusowe są przeznaczone dla publiczności i mogą mieścić w sobie także i garaże dla autobusów, same zaś garaże, umieszczone poza miejscem postoju, wyznaczonem przez Starostwo Grodzkie, nie mogą być udostępnione dla publiczności.

Regulator.

M. HELMAN.

Szkodliwe uchwały.

Członkowie Towarzystwa Kredytowego m. Siedlec wobec ciężkiej sytuacji własności nieruchomej.

Dnia 12 1 1932 roku odbyło się zebranie dłużników Towarzystwa Kredytowego m. Siedlec, na którem przewodniczący, przedstawiwszy właściwy cel zebrania, scharakteryzował ogólny kryzys gospodarczy, przeżywany przez wszystkie państwa, i w związku z tem omówił ulgi i sposoby doradcze dla złagodzenia przesilenia, stosowane do obywateli znajdujących się w warunkach, uniemożliwiających im wywiązanie się ze swych zobowiązań, do których w pierwszym rzędzie należy zaliczyć właścicieli nieruchomości. Mówca wskazał w dalszym ciągu na specjalnie ciężkie położenie tych właścicieli nieruchomości, którzy zaciągnęli pożyczki w Towarzystwie Kredytowem m. Siedlec, będące nadmiernym ciężarem ze względu na wysokie oprocentowanie wynoszące aż 10 procent.

W związku z wysokiem opodatkowaniem nieruchomości na rzecz skarbu i samorządów, wzrastającemi stale zaległościami komornianemi oraz zniżką komornego, wywołaną spadkiem cen lokali z powodu kryzysu, spowodowało to w ostatnich czasach masowe wystawianie na licytację nieruchomości przez Towarzystwo Kredytowe m. Siedlec, a wobec braku reflektantów przy licytacjach duża ilość domów przechodzi na własność Towarzystwa za nominalny dług Towarzystwa Kredytowego, według zaś obecnego kursu listów zastawnych stanowi to ledwie 60 za 100. Tracą na tem nietylko właściciele nieruchomości, lecz i skarb państwa, który nie może osiągnąć całkowitej sumy zaległych podatków oraz właściciele sum hipotecznych, zapisanych na następnych numerach hipoteki.

To rozpaczliwe położenie właścicieli nieruchomości zmusiło dłużników Towarzystwa Kredytowego m. Siedlec do powzięcia następujących uchwał:

1) odroczenia terminów licytacji na rok czasu,

2) wyjednania rozłożenia pierwszych dwóch rat Towarzystwa na 10 lat, z warunkiem, że będą one płatne częściowo przy każdej normalnej racie półrocznej,

3) zwrócenia się do Ministerstwa Skarbu z prośbą

o zmniejszenie stopy procentowej listów zastawnych Towarzystwa Kredytowego m. Siedlec z 10% do 5%.

Jest to sprawa zasadnicza, dotyczy nie tylko właścicieli nieruchomości m. Siedlec i posiadaczy siedleckich listów zastawnych, lub dłużników towarzystw kredytowych Radomia i in. miast, które również mają 10 %-we listy zastawne i gdzie wygórowane oprocentowanie przyspieszyło ruinę właścicieli nieruchomości. Zagadnienie to dotyczy także dłużników Warszawy, Łodzi, Piotrkowa i innych miast, chociaż stopa procentowa jest tu mniejsza i wynosi 8 %. Wygórowane podatki, olbrzymie zaległości komorniane, straty w komornem z jednoizbowych mieszkań, zajmowanych przez bezrobotnych, oraz nierentujące się przymusowe inwestycje (przymus kanalizacyjny i t. p.) czynią nawet 8 % oprocentowanie nader uciążliwem.

Rzecz jasna, że warunki takie doprowadzić mogą w niedalekiej przyszłości właścicieli nieruchomości i w innych miastach do tego rozpaczliwego położenia, w jakiem znajdują się dłużnicy towarzystwa kredytowego w Siedlcach.

Jakkolwiek z całą stanowczością twierdzić można, sądząc ze sprawozdań za rok 1930, że stan finansowy towarzystw kredytowych m. Warszawy, Łodzi, Piotrkowa, Kalisza i innych miast jest zupełnie zadawalający i niema nowy, aby w najbliższych latach punktualna wypłata kuponów, nawet w okresie kryzysu gospodarczego, była w najmniejszym stopniu zagrożona, niemniej jednak nie można przeczyć, że ogólne zaległości rat Towarzystw Kredytowych powiększają się z roku na rok, co nie może być objawem pożądanym dla pomyślnej działalności tych instytucji. Właściciele nieruchomości borykają się z wielkiemi trudnościami i tylko dzięki nadzwyczajnym wysiłkom mogą spłacić dług, zaciągnięty w towarzystwach kredytowych. Wielce pomocnemi okazały się tu dla właścicieli nieruchomości stworzone przez nich banki, które dyskontują weksle otrzymane za komorne, (co w Łodzi np. jest powszechnym zwyczajem), i ułatwiają swym członkom wywiązanie się w terminie z różnych zobowiązań. Bez tej pomocy zaległości w Towarzystwie Kredytowem byłyby niewątpliwie większe.

Było to w samym początku ze strony Towarzystwa Kredytowego m. Siedlec błędem nie do wybaczenia, że zdecydowało się wypuścić 10 %-we listy zastawne, kierując się przekonaniem, że osiągną one stosunkowo wyższy kurs od 8 %-wych listów zastawnych warszawskich i łódzkich. Przewidywania te zawiodły na całej linji, o czem możemy się przekonać z ceduł giełdowych. Dnia 5 lutego r. b. np. 8 %-we listy warszawskie notowano po kursie 62,50, także łódzkie 60,50 a siedleckie 10 % — 60,00. Sprawdza się na tym przykładzie prawo ekonomiczne, że im wyższe jest oprocentowanie papierów procentowych, tem mniejszem cieszą się zaufaniem, (co uzasadniłem obszernie w artykule w Nr. 12/31 r. Ł. G. O.). Niemniejszym błędem również było emitowanie z tych samych powodów po wojnie przez warszawskie i łódzkie towarzystwa kredytowe 8 % listów zamiast przedwojennych 4½ i 5 %-wych.

Wyrównanie się obecnych kursów 8 % i 10 % listów zastawnych na jednej prawie wysokości wykazuje niezbicie, że zdrowy zmysł posiadaczy listów zastawnych przekłada pewność kapitału ponad wysoki zysk. Tem się też tłumaczy, że 4½ i 5 %-we listy zastawne znajdują chętnych odbiorców, i na giełdzie zwykle popyt na nie jest większy od podaży. U podłoża tego leży myśl, że domów, obciążonych jedynie niskooprocentowanemi pożyczkami, stanowiących po zwaloryzowaniu zaledwie ¼ część pierwotnego długu, nie może spotkać los domów siedleckich, które z powodu braku nabywców przechodziłyby na własność Towarzystwa Kredytowego za nominalny dług.

Sprawy tej nie można jednak ujmować tylko z punktu widzenia posiadaczy listów zastawnych, należy zbadać jak się ona praktycznie przedstawia z punktu widzenia właścicieli nieruchomości.

Przy ogólnej zniżce cen artykułów pierwszej potrzeby i wszelkich wyrobów przemysłowych, nie wyłączając artykułów luksusowych, nie może być mowy, aby kalkulacja cen mieszkań opierała się na wysokooprocentowanym kredycie długoterminowym. Przed wojną kalkulacja dochodu z nieruchomości opierała się na niskooprocentowanym kredycie długoterminowym, który umożliwiał właścicielom nieruchomości, po potrąceniu wszelkich wydatków przy minimalnem opodatkowaniu, osiągnięcie około 10 % dochodu z własnego kapitału.

Obecnie zaś nadmierne obciążenie nieruchomości podatkami, ograniczenie rozporządzalności własnością przez ustawę

Mój przegląd miesięczny.

Niefortunne wyścigi listów zastawnych. — Rywalizacja na terenie m. Łodzi. — Zmniejszamy szyk zebrań. Zakulisowe szmery. — Podwójny jubileusz. —

Nie mogę odmówić sobie przyjemności zabawienia się w mentora kilku mniejszych miast, które chciały w dziedzinie swych finansów być chytrzejsze niż wszyscy dyrektorowie banków i ministrowie skarbu, począwszy od amerykańskiego Mellona, a kończąc na albańskim zawiadowcy trzosu państwowego panu Nezi-beju.

A złośliwy los płata często figle!

Oto miasta Siedlce, Radom i inne zazdrościły powodzenia listów zastawnych takich miast, jak Warszawa, Łódź, Piotrków, Częstochowa i rada w radę w swoim czasie postanowiły wypuścić własne listy i to już nie 8 %-we, lecz 10 %-we, co miało skutecznym być dla nich wabikiem.

Rozpoczął się wyścig listów zastawnych, lecz już wkrótce okazało się, że wysokość stopy procentowej nie gwarantuje jeszcze pełnego powodzenia. Po krótkiej radości i tryumfach niedoszłych genjuszów operacyj giełdowych poczęła wszystkim mina zrzedąć w tempie przyspieszonem.

Listy 8% okazały się bardziej wytrzymałe na bóle kryzysowe, niż opancerzone 10 % listy Siedlec. Zamiast skoczyć powyżej setki, — zaczął ich kurs kurczyć się tak mocno, iż dziś już Siedlce proszą o rozłożenie spłaty swych listów zastawnych na lat 10 i chcą redukować stopę procentową z 10 na 5. Okazuje się, że niezawsze taki wyścig wychodzi na zdrowie faworytów procentowych.

*

Przy tej już sposobności nie od rzeczy będzie wspomnieć o pewnej rywalizacji na terenie m. Łodzi, też odnośnie listów zastawnych. Wśród licznych związków, zrzeszeń, organizacyj i stowarzyszeń różnego kalibru, barwy i treści, znajduje się również w Łodzi zgrupowanie posiadaczy listów zastawnych aż w liczbie palców jednej ręki i do jednej rodziny należących.

Dwa grzyby w barszczu mogą czasami dodawać smaku lecz normalnie, jak twierdzi stare przysłowie, jest to zawiele. A przysłowia są mądrością narodów i trzeba im dawać posłuch. Może się bowiem tak w rezultacie stać, że pierwsi będą mieli listy zastawne, a pozbędą się nieruchomości, — a drudzy męczyć się będą posiadaniem domów, a o listach jedynie rzewne im wspomnienie zostanie.

Wszystko jedno, czy porządek ów się zmieni, faktem jednak jest, że taka konkurencja cnotliwa może założycielom na zdrowie nie służyć.

*

Dotychczasowej tradycji zebrań, interesujących bezpośrednio właściciela nieruchomości, — został w tym roku zadany rewolucyjny cios! Tak! „Wszystko w świecie zmienia się", jak pogrzebowa nuci piosenka.

Żyjemy przecież w warunkach ustawicznych przemian w przyrodzie, polityce, gospodarce światowej i naszych kasach chorych, gdzie dotychczasowi komisarze z rąk nowych komisarzy dostaną tytuły . . . dyrektorów, by przecież jednak coś dla . . . samorządu uczynić.

Lecz nie mówmy o tak smutnych tematach, jak kasa chorych, a zwróćmy uwagę na to, że o ile w latach minionych najpierw zwoływane było zebranie stowarzyszenia właścicieli nieruchomości, później zebranie udziałowców Banku Właścicieli Nieruchomości, — a wreszcie Towarzystwa Kredytowego, — to w roku pańskim 1932 szyk ten odwrócono. Najpierw zebranie Towarzystwa Kredytowego, następnie Banku, — a wreszcie Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości.

o ochronie lokatorów, moratorjum mieszkaniowe dla bezrobotnych a w dodatku wysokie oprocentowanie kredytu długoterminowego sprawiają, że dochody z domów nie pokrywają wydatków, co wykazała ankieta o dochodowości domów, przeprowadzona przez posła Jerzego Schimmla (Domy na przedmieściach Łodzi w 1929 r.).

Nic więc dziwnego, że na dłuższą metę stan taki nie da się utrzymać i doprowadzić musi właścicieli nieruchomości do ruiny.

Naszem zdaniem, środki zaradcze dla poprawy położenia właścicieli nieruchomości, proponowane przez dłużników Towarzystwa Kredytowego m. Siedlec, nie prowadzą do celu. Rozłożenie zaległości na 10 lat jest wręcz projektem szkodliwym. Następne bowiem raty, do których mają być doliczone stopniowo zaległości, zostaną odpowiednio powiększone, co znowu uniemożliwi dotrzymanie terminów, obciążając płatników jeszcze bardziej niż poprzednio. O wiele racjonalniej byłoby przedłużyć okres amortyzacyjny na kilka lat i zmniejszenie tym sposobem rat przez ten czas o odpowiednie sumy. Również projekt zmniejszenia stopy procentowej siedleckich listów zastawnych z 10 % do 5 % jest wnioskiem naszem zdaniem niefortunnym i wogóle przedwczesnym. Poczynania władz niemieckich nie mogą być dla nas wzorem, gdyż zarządzenia rządu Rzeszy miały raczej charakter polityczny niż ekonomiczny, tembardziej że lwia część listów zastawnych niemieckich znajduje się w rękach kapitalistów zagranicznych. Nie możemy sobie tego przedstawić, aby rząd w obecnych warunkach zgodził się na zmniejszenie oprocentowania jedynie siedleckich listów zastawnych i to z 10 % aż do 5 % rocznie, pozostawiając niezmienionem oprocentowanie listów innych miast. Z drugiej strony rząd zanim zdecydowałby się obniżyć oprocentowanie listów zastawnych towarzystw kredytowych miejskich, powinienby obniżyć przedewszystkiem oprocentowanie własnych pożyczek długoterminowych. W przeciwnym razie, w wypadku obniżenia oprocentowania jedynie prywatnych długoterminowych pożyczek, nastąpiłaby gwałtowna ucieczka kapitałów z listów zastawnych, co doprowadziłoby do niebywałego spadku kursu tych listów, a do czego żaden Rząd dopuścić nie może.

Obniżenie oprocentowania długoterminowego kredytu nastąpić musi, jednakże nie wcześniej, nim obniżona zostanie stopa państwowych papierów procentowych, zarówno opiewających w walucie obcej jak i krajowej.

Nietylko potanienie kredytu długoterminowego jest niezbędne dla podźwignięcia własności nieruchomej z ciężkiej sytuacji, w jakiej się obecnie znajduje. W pierwszym rzędzie działalność organizacji wćaścicieli nieruchomości winna być skierowana na to, aby przekonać sfery rządowe o nadmiernych obowiązkach podatkowych, ciążących na nieruchomościach.

Należy sobie bowiem zdać sprawę, że samo potanienie kredytu długoterminowego nie będzie miało dodatnich skutków.

Środki zaradcze, proponowane przez Towarzystwo Kredytowe m. Siedlec uważamy bezwzględnie za przedwczesne, które do uzdrowienia stosunków w tej dziedzinie nie doprowadzą.

Sprawa sanacji kredytu długoterminowego obraca się narazie w kręgu rozważań teoretycznych i zanim jakikolwiek projekt znajdzie zastosowanie praktyczne winien być gruntownie i wszechstronnie przedyskutowany. Dlatego też byłoby niezmiernie pożądanem, aby dyskusja objęła jak najszersze grono zainteresowanych, a w pierwszym rzędzie zagadnieniem tem winny się zająć Zjazdy Związku Miast, Stowarzyszeń właścicieli nieruchomości i towarzystw kredytowych, celem wszechstronnego wyjaśnienia kwestji, która obchodzi zarówno właścicieli nieruchomości jak i posiadaczy listów zastawnych, i ze względu na doniosłe znaczenie tej sprawy z punktu widzenia państwowego i społecznego.

Nie wiem, czy jest to dziełem przypadku, czy też strategicznem pociągnięciem sztabów generalnych tych instytucyj. A może ma to na celu skierowanie „głównych sił" na pozycję Towarzystwa Kredytowego, zachowanie tęgich jeszcze rezerw dla osłony Banku, — a pozostawienie niedobitków Stowarzyszeniu.

W dobie zawieruchy wojennej na dalekim wschodzie trzeba myśleć kategorjami wojskowemi, zwłaszcza, że i my mamy ulicę Wschodnią, zmilitaryzowaną obecnie na ul. Marszałka Piłsudskiego.

Zawodowe i nałogowe patrole bojowe wyczerpawszy swe zasoby amunicji na pierwszem zebraniu, już słabiej atakować będą drugi odcinek, a do trzeciego dojdą, jak baranki niewinne.

*

Zebrania te i związane z niemi wybory zaprzątają już gorąco niektóre umysły. Wynikają akademickie spory między wyznawcami poglądu, że Towarzystwo Kredytowe powstało dzięki właścicielom nieruchomości, a obozem, twierdzącym, iż właściciele nieruchomości zawdzięczają swe istnienie Towarzystwu Kredytowemu.

Kto był pierwszy? kto kogo urodził? Przypomina to w zupełności sławny i dziś jeszcze często roztrząsany spór, kto jest starszy: kura czy jajko?

Ci, którzy wolą kurę w rosole, udowodniają, że bezwzględnie starsza jest kura, gdyż skąd mogłoby się wziąść jaje, jeśli ona tylko może je znieść, druga zaś partja smakoszów jaj na miękko i jaj „sadzonych" stara się wykpić tamtych, wołając, że jajko jest starsze, bo tylko z jajka mogła się wykłuć kura! Jest to problem rzeczywiście zawiły, lecz nie radzę nad nim się zastanawiać przed wyborami, gdyż mogłyby zajść niespodzianki.

Podobnie jest i z tym sporem o starszeństwo!

Inni wreszcie przywdziawszy togi prokuratorów, wołają „j' accuse!" To „oskarżam" skierowane jest znów pod adresem Towarzystwa Kredytowego, że popiera bank właścicieli nieruchomości . . .

A jednak w okresie kryzysu, gdy wypłacanie kuponów Towarzystwa Kredytowego tak punktualnie się odbywa, gdy Towarzystwo nigdy jeszcze nie musiało kupować domów z licytacji, to trzeba przyznać, że są inni wrogowie właścicieli domów, a nie Towarzystwo i Bank. W r. b. o połowę mniej domów wystawiono na licytację, niż 2 lata temu, o czem wie tak samo każdy właściciel domu, jak i oskarżyciele . . . Tym razem „j'accuse" pada w próżnię.

*

W roku bieżącym obchodzi Towarzystwo Kredytowe jubileusz 60-ciolecia swej działalności. Z uroczystością tą zbiega się drugi jubileusz, a mianowicie 50-ciolecie pracy dyrektora Biura Towarzystwa, p. Gajewicza.

Pół wieku! Ileż to zmian za taki szmat czasu! Założyciele Towarzystwa Kredytowego należeli do plutokracji i arystokracji, a dziś niema w Towarzystwie, dzięki „konjunkturze" nikogo ani z jednej, ani drugiej kategorji, prócz jubilata.

Symbolem minionej przeszłości jest tylko marmurowy biust w sali posiedzeń. Dobry to był pomysł wykucia go z białego marmuru. Niema przynajmniej obawy, że słysząc zbyt drastyczne słowa, jakie na zebraniu prawdopodobnie padną, twarz założyciela zarumieni się . . . Obradom przyświecać powinno hasło i wola zapomnienia o tych, których impulsem występów jest wyłącznie chęć burzenia. Na zakończenie mała propozycja „z powietrza", by z okazji jubileuszu uchwalić umieszczenie w sali posiedzeń portretów wszystkich „kryzysowych" prezesów, tak, jak to w każdej poważnej instytucji się praktykuje.

H. P.

Z orzecznictwa Sądu Najwyższego.

Wobec tego, że orzecznictwo sądów w sprawach mieszkaniowych wzbudza wśród czytelników zainteresowanie, o czem świadczy szereg listów, skierowanych do redakcji, przytaczamy niżej kilka orzeczeń, aczkolwiek już dawniej ogłoszonych, jednak mających istotne znaczenie dla wykładni ustawy o ochronie lokatorów i dlatego zawsze aktualnych.

Dopuszalność rozwiązania najmu (eksmisji.)

Ustawa o ochronie lokatorów, ograniczając prawa wynajmującego do wypowiadania umów najmu, stanowi w art 11, że rozwiązanie umowy najmu może nastąpić wtedy tylko, gdy istnieją ważne przyczyny wypowiedzenia, przyczem wylicza szereg takich przyczyn. W związku z powyższem Sąd Najwyższy wyjaśnił, że wyliczenie przyczyn wypowiedzenia w ustawie o ochr. lokat. jest tylko przykładowe (Orzecz. III. z 28. 4. 1924. Rw. 615/25.) Również orzeczenie z 26,6, 1927 (Rw. 360/27) stwierdza, iż art. 11 ust. o ochr. lok. wylicza ważne przyczyny wypowiedzenia tylko przykładowo („między innemi") i że w szczególności taką przyczyną wypowiedzenia może być potrzeba lokalu dla siebie lub kogoś z najbliższej rodziny — zależnie od okoliczności danego przypadku i potrzeby lokalu po stronie najemcy.

Umowa najmu, zawarta z jednym z współwłaścicieli domu jest nieważna.

Powyższą zasadę prawną usankcjonował Sąd Najwyższy w następujących 2 orzeczeniach:

1) Umowa najmu lokalu, zawarta z jednym z współwłaścicieli nieruchomości, bez udziału pozostałych współwłaścicieli, a wbrew ich sprzeciwom, nie stwarza dla najmującego tytułu prawnego dla tego lokalu (O. I. z 1. 7. 1926. C. 1783/25),

2) Wynajem lokalu wymaga dla swej mocy zgody wszystkich współwłaścicieli domu, czyli mandatu wyraźnego lub milczącego na rzecz wynajmujących współwłaścicieli ze strony pozostałych właścicieli (O. I. z 4. 9. 1929 C. 2413/28). Współwłaścicielom nieruchomości, którzy nie wyrazili swojej zgody na wynajem, będzie przysługiwała w tym wypadku skarga o eksmisję lokatora z art. 11, p. 1, ust. o ochr. lokatorów.

Opuszczenie lokalu jako powód do eksmisji.

1) Rozwiązanie umowy najmu może nastąpić przez samo opuszczenie lokalu i zaniechanie wykonywania swych obowiązków i uprawnień lokatora. Sąd przeto może uznać najem za wygasły, gdy ustali, że lokator przed szeregiem lat opuścił lokal i ani sam, ani osoby dla niego i za niego działające niczem nie ujawniły istotnej chęci dalszego wykonywania praw najmu, pomimo że miały potemu możność, gdy nadto uzna, że pozostawienie przez lokatora mebli w lokalu spornym nie świadczy o wykonywaniu w ten sposób praw najmu (O. I. z 9./7. 1924. V 255).

2) Domownik pozostawiony przez lokatora w mieszkaniu, przezeń opuszczonym, nie korzysta z ochrony lokatorów (Orz. III. z 25./5. 1927 Rw. 937/272).

Brak potrzeby mieszkania lub jego części jako powód do eksmisji.

1) Właściciel może wypowiedzieć lokatorowi część mieszkania, która stała się zbędną dla lokatora wskutek zaszłych zmian w jego stosunkach zarobkowych (np. zlikwidowanie pracowni, kancelarji i t. p.) (Orzecz. III. z 28./7. 1924 Rw. 1170/25).

2) Przepisów o ochronie lokatorów nie można pojmować w ten sposób, że należy ochronić lokatora bez względu na jego istotną potrzebę. Jeśli lokator ma mieszkanie i warsztat pracy dla siebie w inny sposób dostatecznie zabezpieczony, a lokal wypowiedziany nie jest mu niezbędnie potrzebny, natomiast właściciel tego lokalu istotnie go potrzebuje, rozwiązanie umowy najmu znajduje swe uzasadnienie w przepisie art. 11 p. 1 który ocenę, czy zachodzi ważna przyczyna wypowiedzenia, pozostawia sądowi (Orzecz. III. z 12./7. 1927 Rw. 1002/27).

3) Brak potrzeby ochrony lokatora w używaniu mieszkania jest sam przez się przyczyną wypowiedzenia (Orzecz. III. z 17./5. 1927 Rw. 447/27, z 4. 10. 1927 Rw. 1259/27 i z I. 1. 15, 1926 C, 580/29 VI. 90).

Eksmisja z powodu konkurencji.

Ważną przyczyną wypowiedzenia może być przeistoczenie przez lokatora wbrew umowie w najętym lokalu przedsiębiorstwa krawiectwa na skład sukna i narażenie wskutek konkurencji na niebezpieczeństwo sąsiedniego handlu drugiego lokatora, jako też przedsiębiorstwa handlowego samego właściciela nieruchomości w tym samym domu sie znajdującego (Orzecz. III. z 4. 11. 1925 Rw. 1700/25).

Prowadzenie magli jako powód do eksmisji.

Wstrząsy i hałas, połączone z prowadzeniem magli bez zezwolenia właściciela nieruchomości, należy uznać za ważną przyczynę wypowiedzenia (Orzecz. III. z 10. 8. 1927. Rw. 1561/27).

Eksmisja z powodu trzymania lokalu w stanie antysanitarnym.

Niszczenie lokalu sklepowego przez trzymanie go w stałem zamknięciu bez przewietrzenia i czyszczenia jest ważną przyczyną wypowiedzenia (Orzecz. VII. z 19. 10. 1927 Rw. 1848/27).

Ważność umowy najmu nieważnej wedle dawnej ustawy o ochronie lokatorów z roku 1920.

Umowę najmu zawartą w czasie obowiązywania poprzedniej ustawy o ochronie lokatorów i ze stanowiska przepisów tej ustawy nieważną, należy uznać za ważną, jeśli odpowiada przepisom obecnie obowiązującej ustawy o ochronie lokatorów. Dla oceny ważności umowy najmu, dotyczącej pomieszczeń handlowych lub przemysłowych łącznie z mieszkaniem, rozstrzygający jest fakt, które z tych pomieszczeń stanowi rzecz główną. (O. S. N. 12. 11. 1930, 1. Rw. 848/30),

Podstawą obliczania komornego za lokal, wynajęty na cele przemysłowe, jest komorne, płacone w czerwcu 1914 r. bez względu na to, na jakie cele był ten lokal wtedy wynajęty.

Sąd Najwyższy uznał, że niesłuszne jest, gdy jako podstawowe komorne przyjmuje się nie takie komorne, jakie w czerwcu 1914. za sporne mieszkanie faktycznie płacono, lecz jakieś komorne fiktyjne, które byłoby w czerwcu 1914 r. płacone, gdyby owe mieszkanie było wówczas lokalem przemysłowym. Narusza to bowiem przepis art. 5 p. 1 ust. o ochronie lokatorów, gdyż jeżeli wysokość komornego, płaconego w czerwcu 1914 r. jest wiadoma, to nie można uciekać się do oznaczenia podstawowego komornego na podstawie orzeczenia znawców i cen przeciętnych, lecz należy ustawowe komorne oznaczyć w tej właśnie wysokości; może ono ewentualnie być tylko obniżone, jeżeli komorne płacone w czerwcu 1914 r. było ze względu na specjalne warunki danego stosunku najmu widocznie wygórowane. Pozatem zaś decyduje takie przeznaczenie, jakiemu przedmiot najmu służył w czerwcu 1914 r., a obojetne jest, jakim celom mieszkalnym, handlowym, czy przemysłowym służy obecnie. (O. S. N. 2. VII. 1931, III 1. Rw. 722/31).

Ofiarowanie przez właściciela lokatorowi innego mieszkania

Właściciel domu, ofiarując lokatorom w miejsce mieszkania wypowiedzianego inne mieszkanie zastępcze, musi mieszkanie to wskazać i podać cyfrowo wysokość kosztów przesiedlenia, tak, aby już w postępowaniu I inst. można zbadać było, czy mieszkanie zastępcze jest odpowiednie dla lokatora. W takim wypadku nie byłoby powodu do uchylenia wypowiedzenia, gdyż lokatorzy nie byliby pozbawieni mieszkania, otrzymując za swoje mieszkanie natychmiast inne bez kosztów ze swej strony. (O. S. N. 26. 8. 1930. III 1 Rw, 1227/30),

Rozwój Łodzi w świetle statystyki.

Cyfry ostatniego spisu ludności, dokonanego w grudniu 1931 wykazują, że ludność Łodzi ponownie znacznie się powiększyła i osiągnęła cyfrę prawie 610,000 osób. W r. 1921 spis ludności wykazał w Łodzi około 450,000 osób. Cyfry te mówią same za siebie. Tempo rozwoju w okresie najcięższej depresji gospodarczej i najniepomyślniejszych warunków jest niezwykłe i pobudza do refleksyj nad historycznym rozwojem ludności Łodzi i prawami tego rozwoju.

Obejmijmy z perspektywy historycznej statystyczny rozwój Łodzi od początku czasów nowożytnych do chwili obecnej.

U progu nowej epoki historycznej, w r. 1792, t. j. **przed 140 laty** liczyła Łódź **191 mieszkańców**. Jeśli porównamy tę śmiesznie małą cyfrę z dzisiejszą liczbą mieszkańców, okaże się, że procent stosunkowego wzrostu liczby mieszkańców **wyraża się w fantastycznych cyfrach**, wynosi on mianowicie nie mniej niż **324.602%!**. Dla ilustracji podajemy przykłady wzrostu innych wielkich miast,słynnych ze swego szybkiego rozwoju:

New York liczył w roku 1790 — 33. 131 mieszk., w r. 1930 — 5,.970.000 m. — tzn. wzrósł o 18.091 %.

Chicago liczyło w r. 1830 — 70 mieszk., w r. 1930 — 3,100,000 m.

Berlin liczył w r. 1816 — 196,000 mieszk., w r. 1930 — 4,012,000 m.

Manchester liczył w r. 1719 — 8,000 m., w r. 1790 — 50,000 mieszk., w r. 1930 — 1,000,500 m.

Jak widzimy, rozwój Łodzi w stosunku procentowym nie ustępuje w żadnym razie tym najbardziej klasycznym przykładom metropolizacji w XIX wieku, jedynie prześciga go w swej fantastyce rozwój Chicago.

Gdy Łódź przeszła w r. 1793 pod rządy pruskie, zaproponowało ministerjum Vossa zamianę tej niepokaźnej mieściny na wieś w 1794 r. Gdyby ten plan doszedł do skutku, los Łodzi zostałby raz na zawsze przypieczętowany. Na szczęście zamiaru tego nie wykonano, natomiast Łódź została sekularyzowana, tzn. uwolniona od zależności od biskupów kujawskich. Następuje pomyślny dla Łodzi okres, w którym staje się ważnym punktem handlowym dla okolicznych wsi i wzrasta znacznie. Ten okres **Łodzi handlowej** zamyka się w latach 1793—1823 i przynosi Łodzi czterokrotne powiększenie ludności miasta ze 191 mieszkańców do 799 (420 %). Jakkolwiek jest to rozwój procentowo bardzo znaczny, należy jednak zaznaczyć, że gdyby Łódź rozwijała się w tym tempie, byłaby osiągnęła — uwzdlędniając normalne lata zastoju, kryzysu i wojny — najwyżej cyfrę 100,000 do 120,000 mieszkańców do dziś dnia.

Ale od roku 1823 zaszły zasadnicze zmiany w związku z początkiem rozwoju przemysłowego.

Immigracja zagranicznych tkaczy zapowiadała się początkowo w Łodzi nieszczególnie. W r. 1823 przybyło do Łodzi zaledwie 10 majstrów. W ciągu lat 1823—25 wzrosła ludność Łodzi zaledwie o 200 osób (ze 799 do 1004). Natomiast rozwój w latach następnych był już znacznie szybszy. W r. 1827 liczyła Łodź 2,837 mieszk., w r. 1828 4,273 mieszk.

Mimoto daleko było wtedy Łodzi do dominującego stanowiska w kraju. W r. 1827 liczyła np. Warszawa 130,000 mieszkańców, Lublin 13,500, Kalisz 6,700, Ozorków 5.300; Piotrków, Płock, Kielce, Włocławek, Łęczyca po 4000, Łask i Częstochowa po 3300 mieszk.

W ciągu lat następnych ludność Łodzi nie tylko nie podniosła się ponad raz osiągnięty poziom, ale nawet opadła. W r. 1832 wynosiła liczba mieszkańców miasta 4.238 osób. Przyczyną zastoju były wypadki wojenne i represyjna polityka, zastosowana przez rząd rosyjski wobec przemysłu Królestwa po zgnieceniu powstania. Odtąd Łódź powoli podnosi się z upadku i osiąga wreszcie w r. 1839 cyfrę 8,559 mieszkańców.

Ogólnie biorąc, okres pierwszej kolonizacji przemysłowej był bardzo pomyślny dla Łodzi. Od roku 1823 do r. 1839, t. j. w okresie piętnastoletnim ludność Łodzi wzrosła przeszło dziesięciokrotnie, dokładnie o 1030 %. W tym czasie Łódź już nie była małą mieściną, lecz zaawansowała do rzędu znaczniejszych miast Królestwa. W r. 1838 liczyła Warszawa 140,000 mieszkańców, Lublin 14,000, Płock 11,500, Kalwarja i Siedlce po 8,000, Piotrków i Częstochowa po 7,500.

Powoli wysuwała się więc Łódź na **jedno z pierwszych miejsc** w szeregu miast Królestwa. Lecz niedługo miało i to tempo rozwoju, które wzbudziło już podziw wśród współczesnych, zostać znacznie prześcignięte przez jeszcze bardziej „rekordowe" wyniki. Rok 1840 jest właśnie jedną z tych przełomowych dat w dziejach Łodzi, rokiem, w którym Łódź, wyrażając sie językiem naszej współczesności, „pobiła własny rekord".

W roku tym po wizycie gubernatora mazowieckiego hr. Franciszka Potockiego w Łodzi, który z zadowoleniem stwierdził bardzo pomyślny i szybki rozwój miasta, rzucono plan nowej intensywnej rozbudowy Łodzi. Przyłączono do miasta i wykarczowano olbrzymi teren leśny, położony na wschód od ulicy Dzikiej (dzisiaj Sienkiewicza) i założono na nim Nową Dzielnicę z dwiema pryncypalnemi ulicami Główną i Targową, oraz Rynkiem Wodnym. Nowa Dzielnica niezmiernie szybko zaczęła się zaludniać i ściągać ku sobie nowych imigrantów. Już w ciągu roku 1840 stanęło w niej około 150 domów. W okresie niespełna dwuch lat ludność miasta wzrosła w dwojnasób, podskoczywszy z 8,559 do 16,415 w r. 1841.

Lecz w okresie 1841—1850 zapanował zastój w rozwoju ludności Łodzi. Ciężki kryzys, który pochwycił Łódź w swe kleszcze jeszcze z początkiem r. 1843 i toczył organizm gospodarczy miasta przez blizko pięć lat, wygnał z Łodzi kilka tysięcy mieszkańców. W ciągu zaledwie półtora roku (od początku 1844 r. do lipca 1845) wywędrowało z Łodzi 3,101 osób „z powodu braku zarobków i trudności utrzymania się". Ludność Łodzi spadła o 20 % i osiągnęła w lipcu 1845 punkt najniższy: 12,663 osób. Gdy sytuacja poczęła się nieco poprawiać, część wychodźców powróciła do Łodzi i w ten sposób osiągnęła Łódź w r. 1850 ponownie cyfrę 15,058 mieszkańców. Jeśli jednak weźmiemy pod uwagę choćby tylko przyrost naturalny w ciągu całego dziesięciolecia, wówczas musimy dojść do konkluzji, że Łódź cofnęła się poważnie wstecz w swym rozwoju liczbowym.

Po przezwyciężeniu kryzysu lat 40-tych, — jednego z najcięższych jakie Łódź wogóle kiedykolwiek przechodziła, — nastały dla miasta bardzo pomyślne czasy. Zniesienie granicy celnej polsko-rosyjskiej, po r. 1850 otworzyło naoścież obszerny rynek rosyjski dla polskiego przemysłu, blokada morska, zastosowana przez mocarstwa zachodnie wobec Rosji wyeliminowała na pewien czas konkurencje przemysłu zachodniego, wojna krymska spotęgowała zapotrzebowanie armji rosyjskiej na towary włókiennicze. Przed przemysłem łódzkim leżała nadzwyczajna perspektywa rozwoju i znalazły się jednostki przedsiębiorcze, które w lot pojęły nadzwyczajną konjunkturę i założyły szereg nowych wielkich przedsiębiorstw w Łodzi (np. Scheibler w r. 1854). W r. 1853 ludność Łodzi wynosi już 21,488, a w r. 1858 dochodzi prawie że do 30,000 (29,450). W ciągu lat pięćdziesiątych ludność Łodzi zatem ponownie się podwoiła.

Dzięki temu nowemu wzrostowi Łódź wysuwa się już **na drugie po Warszawie miejsce** pośród miast Królestwa.

W r. 1856 liczyła:

Warszawa	160,000 mieszk.
Łódź	25,000 „
Lublin	15,500 „
Płock	12,500 „
Kalisz	12,000 „
Piotrków i Suwałki po	10,000 „
Częstochowa, Międzyrzecz Podl. i Zgierz po	8,000—8,500 „

Dalszy rozwój miasta odbywa się w tempie coraz szybszem i coraz bardziej zawrotnem. Dwudziestolecie 1858—1878 wykazuje znów niebywały wzrost z 30,000 do 100,000. Wytwórczość łódzka, której wartość wynosiła w r. 1860 około 2,600,000 rubli srebrnych, wzrosła w ciągu dziesięciu lat

dziesięciokrotnie, wykazując w r. 1878 wartość **26,000,000 rbsr**. Na ten bajeczny wzrost złożyło się szereg przyczyn: wybudowanie linij kolejowych, łączących Łódź z najważniejszemi punktami Imperjum rosyjskiego, uwłaszczenie chłopów w Królestwie i zniesienie poddaństwa w Rosji, przez co olbrzymie rzesze chłopskie zostały wprowadzone w gospodarkę pieniężną i w ten sposób przemysł zyskał z jednej strony miljonowe rzesze nowych konsumentów, z drugiej strony mnóstwo nowych rąk do pracy. Trzecią bardzo ważną dźwignią rozwoju przemysłu włókienniczego, a tem samem i Łodzi była nowa rosyjska taryfa celna z r. 1877, która w bardzo znacznym stopniu utrudniała konkurencję zagranicy. Wspomniane czynniki działały i w dalszym ciągu dobroczynnie na rozwój Łodzi. W r. 1885 liczba mieszkańców miasta dosięgała 150,000 głów. W r. 1897 pierwszy rosyjski spis ludności wykazał w Łodzi 309,853 mieszkańców. Osiągając tę cyfrę, pozostawiła Łódź daleko poza sobą inne miasta Królestwa, niegdyś znacznie od niej większe. Spis ludności 1897 daje następujący obraz proporcji miast Królestwa:

Warszawa	683,692 mieszk.
Łódź	309,853 „
Lublin	46,000 „
Częstochowa	40,000 „
Piotrków, Radom i Pabjanice ponad	25,000 „
Kalisz, Będzin, Płock, Włocławek, Siedlce	20,000—25,000 „

Bezpośrednio przed wojną światową obliczały władze miejskie ludność Łodzi na przeszło 512,000 w r. 1912.

Wojna światowa, związane z nią wstrząśnienia i jej skutki bardzo mocno odbiły się na rozwoju Łodzi. W r. 1921 przy pierwszym spisie ludności w Polsce niepodległej ludność Łodzi wynosiła tylko 451,974 mieszkańców. Mimoto utrzymała Łódź nadal swe poczesne miejsce w szeregu miast polskich. Zajmuje drugie miejsce po Warszawie, a prewyższa w dwójnasób dawne stolice dzielnicowe Lwów i Poznań, w trójnasób zaś Kraków i Wilno. Ostatni spis ludności wykazuje, że Łódź, osiągnąwszy pomimo niezwykle ciężkiej depresji gospodarczej i chronicznego kryzysu swego przemysłu cyfrę prawie 610,000 mieszkańców, zdołała już wypełnić z nawiązką luki i szczerby lat wojennych. Najlepszy to dowód niespożytej siły żywotnej Łodzi, która mogłaby przy sprzyjających warunkach rozwinąć w sobie zdrowe zalążki nowego rozwoju.

Dr. F. Friedman.

Projekt zmiany ustroju samorządów.

Czynne prawo wyborcze przysługiwać będzie osobom, które ukończyły 24 lata. W Łodzi 72 radnych. Zawodowi, prezydenci, wiceprezydenci i część ławników.

Od chwili ukonstytuowania się obecnego sejmu stała się aktualną sprawą zmiany dotychczasowego ustroju samorządu terytorjalnego. Nie ulega wątpliwości, że system rządów, jakim posługiwały się dotąd nasze władze samorządowe, wymaga gruntownej reformy, co już wielokrotnie podkreślaliśmy na łamach naszego pisma. Dlatego też wniesiony do sejmu projekt ustawy o częściowej zmianie ustroju samorządowego zasługuje na szczególną uwagę.

Ograniczając się narazie do stwierdzenia, że projekt ten ma nader doniosłe znaczenie dla całokształtu naszego życia państwowego i pozostawiając chwilowo dokładną ocenę całego projektu, chcemy zapoznać naszych czytelników z najważniejszemi punktami projektowanej ustawy samorządowej.

W kwestji prawa wybierania i wybieralności do ciał samorządowych projekt przewiduje, że czynne prawo wyborcze, o ile wybory do samorządów są bezpośrednie, służy, z wyjątkiem niezawodowych wojskowych służby czynnej, każdemu obywatelowi Państwa Polskiego bez różnicy płci, który ukończył do dnia zarządzenia wyborów 24 lata, przynajmniej od roku, licząc wstecz od dnia zarządzenia wyborów, mieszka na obszarze tego związku samorządowego, który organ podlega wyborowi i nie utracił prawa wybierania do Sejmu w myśl obowiązujących przepisów.

Wybranym do organów ustrojowych związków samorządowych może być, z wyjątkiem osób wojskowych służby czynnej, każdy obywatel Państwa Polskiego, bez różnicy płci, który ukończył do dnia zarządzenia wyborów 30 lat i odpowiada wymienionym wyżej warunkom.

Do rady miejskiej i rady powiatowej, jak również na stanowisko niezawodowego ławnika miejskiego oraz urząd burmistrza, wiceburmistrza, wójta, podwójciego, sołtysa i podsołtysa mogą być wybrani tylko obywatele Państwa, którzy obok powyższych warunków władają językiem polskim w słowie i piśmie.

Każdy obywatel, który zgodził się na postawienie swojej kandydatury, obowiązany jest mandat przyjąć, przytem przewidziane są specjalne wypadki, kiedy zrzeczenie się mandatu jest dopuszczalne.

Projekt wprowadza trzy rodzaje samorządów: gminy wiejskie, gromady i miasta. Za miasta uważane są osiedla, liczące ponad 3000 mieszkańców.

Miasta, liczące mniej niż 3000 mieszkańców mogą być przez Radę Ministrów znoszone, na ich miejsce mają być stworzone gminy wiejskie lub gromady. Zniesienie miasta, liczącego co najmniej 3000 mieszkańców, może nastąpić tylko w drodze ustawy.

Liczba radnych miejskich w miastach wynosi:

a) do 5000 mieszkańców — dwunastu;

b) ponad 5000 do 15,000 mieszkańców — szesnastu;

c) ponad 15,000 do 24,000 mieszkańców — dwudziestu czterech;

d) ponad 24,000 do 60,000 mieszkańców — trzydziestu dwóch;

e) ponad 60 000 do 120,000 mieszkańców — czterdziestu;

f) ponad 120,000 do 180,000 mieszkańców — czterdziestu ośmiu;

g) ponad 180 000 do 250 000 mieszkańców — pięćdziesięciu sześciu oraz

h) ponad 250,000 mieszkańców — sześćdziesięciu czterech.

W mieście **Łodzi** w skład rady miejskiej wchodzi siedemdziesięciu dwóch, a w mieście stoł. **Warszawie** — dziewięćdziesięciu sześciu radnych.

Wybory do rad miejskich są powszechne, równe, tajne, bezpośrednie i **oparte na zasadach ograniczonego głosowania imiennego**, a zatem głosować się będzie na poszczególnych kandydatów, a nie jak dotychczas na listy.

Miasto, liczące do 5000 mieszkańców, stanowi jeden okręg wyborczy. Obszar miast, liczących ponad 5,000 mieszkańców, właściwa rządowa władza administracji ogólnej podzieli na odpowiednią ilość okręgów wyborczych i ustali dla każdego okręgu w zależności od liczby jego mieszkańców ilość przypadających nań mandatów radnych. Okręg wyborczy powinien być w miarę potrzeby podzielony na obwody głosowania.

Wyborca ma prawo zamieścić na kartce wyborczej nazwiska kandydatów na radnych w ilości, odpowiadającej nie więcej, niż połowie ustawowej ich liczby, jaka przypada na dany okręg wyborczy.

Za wybranych do rady miejskiej uznaje się tych kandydatów, którzy w kolejnym porządku otrzymali w danym okręgu wyborczym największą ilość głosów. W razie równości głosów rozstrzyga los.

To samo dotyczy również wyborów zastępców radnych.

Co do władz wykonawczych samorządu miejskiego projekt przewiduje, że członkami zarządu miejskiego oprócz ławników miejskich są: w mieście stoł. Warszawie prezydent miasta i trzej wiceprezydenci, w Krakowie, Lwowie, **Łodzi**, Poznaniu i Wilnie — prezydent miasta i dwaj wiceprezydenci, w innych miastach wydzielonych z powiatowych związków samorządowych — prezydent miasta i wiceprezydent, a w pozostałych miastach — burmistrz i wiceburmistrz.

Liczbę ławników na wniosek burmistrza względnie prezydenta miasta określa rada miejska. Liczba ta nie może być mniejszą od łącznej liczby pozostałych członków zarządu miejskiego i przekraczać 10% ustawowej liczby radnych.

Obok ławników zwykłych niezawodowych wprowadza się ławników zawodowych, którzy wybierani są na tych sa-

mych zasadach. Liczba ławników zawodowych nie może przekraczać ¹/³ ogólnej liczby członków zarządu miejskiego.

Na stanowisko zaś przełożonych gminy i ich zastępców w miastach wydzielonych mogą być powołani wyłącznie zawodowi prezydenci miast i wiceprezydenci.

W miastach, liczących ponad 10.000 ludności, zawodowymi burmistrzami i wiceburmistrzami jak również prezydentami oraz zawodowymi ławnikami miejskimi mogą być tylko osoby, które odpowiadają wymaganym warunkom obieralności, mają ukończoną co najmniej szkołę średnią lub równorzędną szkołę zawodową oraz odbyły praktykę i złożyły odpowiedni egzamin praktyczny. Władza, powołana do zatwierdzenia wyboru zawodowego członka organu zarządzającego, uprawniona jest uzależnić zatwierdzenie od odbycia przez kandydata na danem stanowisku rocznego okresu próbnego. Odmówienie zatwierdzenia wyboru w tym okresie może nastąpić każdej chwili i powoduje rozwiązanie stosunku służbowego kandydata z gminą.

Zakres obowiązków służbowych zawodowych członków zarządu gminy przez cały czas piastowania mandatu stanowi ich główne zajęcie.

Właściwa władza ma prawo w trybie nadzoru złożyć z urzędu każdego zawodowego i niezawodowego członka organu zarządzającgo, w przewidzianych ustawą wypadkach.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielczego Banku Kred. Właśc. Nieruch.

(Piotrkowska 39).

W dniu 8 marca r. b., po trzechletniej działalności, zwołuje Bank Walne Zgromadzenie swych członków.

Linje wytyczne w stosunku do właścicieli nieruchomości wogóle, a dla członków Spółdzielni w szczególności, postawione przy założeniu Spółdzielni, zostały w ciągu tych trzech lat w całości zachowane.

Instytucja ta została stworzona nie dla celów zarobkowych, lecz wyłacznie po to, by przyjść z pomocą tej warstwie właścicieli nieruchomości, która przez inne instytucje finansowe była dotychczas traktowana po macoszemu. Wszyscy oni znajdują w Instytucji tej pełne zrozumienie dla swych interesów.

Interesy właścicieli nieruchomości w Łodzi, jeszcze przed wojną miały specjalny charakter. Znaczna część bowiem lokatorów rekrutuje się ze sfer przemysłowych i kupców. Płacą oni komorne wekslami. Właściciele nieruchomości zaś wszelkie zobowiązania swe, a więc: podatki, raty Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi, rachunki za elektryczność, pensje administratorów i dozorców jak również wszelkie inne wydatki administracyjne pokrywać muszą gotówką.

W obecnych czasach kryzysowych, gdy przy nadmiernem opodatkowaniu właściciele nieruchomości uginają się pod ciężarem swych zobowiązań, gdy zaległe podatki, czy raty Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi zawieszone są nad głowami właścicieli nieruchomości jak miecz Damoklesa, żaden z nich nie mógłby wypełnić swych zobowiązań bez pomocy bankowej.

We wszystkich tych sprawach z wydatną pomocą przychodzi Spółdzielczy Bank Kredytowy Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi, zwłaszcza przy regulowaniu długów hipotecznych po T-wie Kredytowem i zaciąganiu pożyczek Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi.

Zasadą Banku jest równomierne obsługiwanie każdego członka, w stosunku do wysokości jego kredytu i jednakowe obliczenie dyskonta i prowizyj, bez względu na wysokość transakcyj.

Instytucja nie dąży do wielkich obrotów i operacyj obliczonych na większe zyski, przyczem zachowuje zawsze oględność i ostrożność, w szczególności, przy przyjmowaniu nowych członków.

Na dzień 1. stycznia 1931 r. ilość członków Spółdzielni wynosiła 308, przy kapitale udziałowym zł.110 382,35. na dzień 1 stycznia 1932 r. zaś Bank liczył 323 członków, przy kapitale udziałowym Zł. 121,400.—.

Przez ten okres czasu Spółdzielnia stworzyła sobie rezerwy w postaci kapitału zasobowego i funduszu specjalnego. Na dzień 1 stycznia 1931 r. kapitał zasobowy łącznie z funduszem specjalnym wynosił zł. 28,000.—.

Celem wzmocnienia tych rezerw, Rada Nadzorcza i Zarząd Banku zaproponują na Walnem Zgromadzeniu przelanie całkowitej nadwyżki dochodów za rok operacyjny 1931 na też rachunki, powiększając je tem samem o sumę zł. 9000.—.

Zasadą Banku jest nie angażowanie się ponad siły. Bank nie korzysta zupełnie z redyskonta i opiera się wyłącznie na kapitałach własnych oraz na lokatach terminowych, w pierwszym rzędzie Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi i swych członków.

W sprawozdaniach swych za lata 1930 i 1931 Towarzystwo Kredytowe m. Łodzi uznaje niezbędność tej instytucji, umożliwiającej egzystencję swych członków, oraz podkreśla zasługi dla T-wa Kredytowego w sprawach swych członków, którzy są jednocześnie członkami Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi.

Przez całą swą trzechletnią działalność Instytucja wykazała, jak wielką niesie pomoc swym członkom, zwłaszcza w momentach krytycznych.

Jeżeli jeszcze podkreślimy, iż, mimo szalejącego w całym kraju kryzysu, Bank mógł zamknąć bilans swój nadwyżką w sumie około zł 9000.—, musimy uznać pożyteczność Banku dla swych członków.

Z powodu obecnego powszechnego kryzysu gospodarczego Rada Nadzorcza i Zarząd Banku zaproponują zmniejszenie budżetu na rok 1932 o 20%, licząc się z tem, iż w nadchodzącym roku konieczne będzie zachowanie jeszcze dalej idącej ostrożności, celem utrzymania tej ważnej placówki na dotychczasowym poziomie przez powiększenie jej rezerw.

I. F.

Memorjał stowarzyszeń właśc. nieruch. m. Warszawy do Towarz Kredyt.

Stowarzyszenia właścicieli nieruchomości w Warszawie (Miodowa 7 i Graniczna 10), wobec katastrofalnego stanu finansowego własności nieruchomej miejskiej, zwróciły się do władz Towarzystwa z prośba niezwłocznego urzeczywistnienia następujących nieodzownych i niecierpiących zwłoki ulg dla stowarzyszonych, a mianowicie:

1. Z dochodów Tow., składających się z odsetek od kapitału zasobowego, ewen. kar za zwłokę i innych, po odliczeniu kosztów na administrację i odpisaniu 25 proc. na zasilenie kapitału zasobowego, — pozostałość przeznaczyć na bonifikację rat od 8 proc. pożyczek Tow.

2. Przedłużyć okres spłaty 8 proc. pożyczek Tow. z 30 lat do 52 lat i tym sposobem odpowiednio obniżyć raty tychże pożyczek.

3. Nowe pożyczki wydawać: 50 procent listów w listach zastawnych w odcinkach 100 zł., 30 proc. — w odcinkach 250 zł., 15 proc. — w listach 500 zł. i pozostałe 5 proc. w tysiączłotowych.

Ostatni punkt umotywowany jest tem, że przy wpłacaniu rat amortyzacyjnych z tytułu udzielonych pożyczek przypadają często drobne sumy, które mogą być spłacane w 8 proc. listach zastawnych, lecz w braku drobnych odcinków wytworzyła się spekulacja na listy zastawne o małej wartości, wskutek czego przy normalnym kursie 8 proc. listów zastawnych 62—63 zł. za odcinek 100-złotowy stowarzyszeni zmuszeni są płacić znacznie drożej z oczywistą wielką stratą.

Ponieważ koszty przygotowania listów zastawnych ponoszą stowarzyszeni, celem ukrócenia spekulacji drobnemi odcinkami, należałoby zwiększyć emisję drobnych odcinków 8 proc. listów zastawnych, co przyczyniłoby się również do zwiększenia lokaty w tych listach oszczędnościowych przez drobnych kapitalistów.

OBWIESZCZENIE.

W uzupełnieniu ogłoszenia swego z dnia 29 stycznia 1932 r. za № 414, Dyrekcja Towarzystwa Kredytowego miasta Łodzi podaje do powszechnej wiadomości, że na porządek dzienny zwyczajnego ogólnego zebrania członków Towarzystwa, wyznaczonego na dzień 2-go marca r. b. o godzinie 5-ej po południu, na zasadzie § 76 Ustawy zapisane zostały dodatkowo dwa wnioski podane ze strony członków Towarzystwa to jest:

1. Wniosek podpisany przez 27 członków o zmniejszenie liczby Dyrektorów o jednego i
2. Wniosek 22 członków o udzielenie nadzwyczajnego subsydjum Łódzkiej Straży Ogniowej Ochotniczej w ilości zł. 15.000.

Podatki w dawnych czasach.

Już w najdawniejszych dokumentach historycznych znajdujemy utyskiwania na ciężary podatkowe.

Za czasów Mojżesza, Hebrajczycy zobowiązani byli do płacenia w naturze podatku rocznego pod postacią dziesiątej części zbiorów i przychówka w bydle. Podatek ten ściągany był przez lewitów.

Za faraonów, Egipcjanie obciążeni byli podatkiem jeszcze wyższym, gdyż musieli oddawać władzy piątą część swych zbiorów.

W Atenach zaprowadził Solon pewien rodzaj postępowego podatku dochodowego. Pozatem istniał tam podatek od przemysłu górniczego i pobierano opłaty celne od towarów.

W Rzymie istniały podatki najrozmajtsze. Ściągano je najpierw nieregularnie, w miarę potrzeby. Raz nawet zdarzyło się, że Rzymianie byli zupełnie zwolnieni od podatków, gdy wskutek pomyślnej wyprawy wojennej do Grecji, rząd znalazł się w posiadaniu tak znacznych sum, że pokrył niemi zupełnie wszystkie wydatki państwowe.

We Francji aż do panowania Karola VII. król nakładał, według własnego uznania, podatki na pochody krzyżowe, na wyprawy wojenne lub nawet na wykup wybitnych jeńców wojennych.

Informacje i wiadomości bieżące.

PODATKI W MARCU R. B.

Przypominamy, że do dnia 14 marca r. b. włącznie, oprócz podatku państwowego i komunalnego od nieruchomości za IV. kwartał ub. r. płatny jest także podatek od lokali i placów niezabudowanych za I kwartał b. r.

Dodatek komunalny do państwowego podatku od elektryczności.

Rada Miejska na posiedzeniu z dnia 28. stycznia r. b. powzięła uchwałę, w myśl której poczynając od 15 stycznia r. b. ma być pobierany dodatek komunalny do państwowego podatku od energji elektrycznej w wysokości 25% tego podatku.

Ponieważ podatek państwowy od elektryczności wynosi 10% rachunku, przeto odbiorcy energji elektrycznej opłacać będą łącznie z dodatkiem komunalnym 12,5% wartości zużytej energji.

Od opłacenia dodatku komunalnego wolni są lokatorzy mieszkań jedno i dwuizbowych.

PODATEK LOKALOWY OD NIEZAJĘTYCH LOKALI.

Magistrat m. Łodzi, rozsyłając obecnie nakazy płatnicze na podatek od lokali na rok 1932, doręcza właścicielom nieruchomości nakazy, dotyczące niezajętych lokali, zarówno handlowych jak i mieszkalnych.

Wobec tego, że opodatkowanie wolnych lokali jest prawnie nieuzasadnione, przedstawiciele miejskiej własności nieruchomej zamierzają interwenjować w tej sprawie u czynników decydujących.

Celem zebrania odpowiedniego materjału prosimy wszystkich właścicieli nieruchomości, którzy otrzymali nakazy płatnicze na podatek od lokali z napisem „za lokal niezajęty", o złożenie tych nakazów w kancelarji Centralnego Stowarzyszenia Właśc. Nieruch. Piotrkowska 46.

Podatek dochodowy.

Dowiadujemy się, że Ministerstwo Skarbu wzorem lat ubiegłych wydało zarządzenie, którego mocą termin składania zeznań o dochodzie, na rok podatkowy 1932 odroczony został do dnia 1 maja 1932 roku.

Przyłączenia kanalizacyjne.

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej m. Łodzi z dnia 10 XII 31 roku Magistrat m. Łodzi przedłużył do dnia 1 czerwca r. b. termin przymusowego skanalizowania nieruchomości, które podlegały przyłączeniu do 20 II. 32.

Ze względu na przeżywany obecnie ciężki kryzys gospodarczy, gdy zaległości komorniane osiągają setki tysięcy zł., jest rzeczą niemożliwą przystąpić do robót kanalizacyjnych.

Upraszamy właścicieli nieruchomości, których domy podlegają obecnie przyłączeniu, o złożenie w kancelarji Centralnego Stow. Właśc. Nieruch., Piotrkowska 46, odnośnych zawiadomień Wydziału Kanalizacji o ustaleniu terminu przyłączeń na 1 IV 32 r., celem podjęcia odnośnych kroków.

OGÓLNE ZEBRANIE TOWARZYSTWA KREDYTOWEGO M. ŁODZI.

Doroczne Ogólne Zebranie członków Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi odbędzie się dnia 2 marca o godz. 5-ej pp.

Bilety wejścia wydawane są w biurze Towarzystwa przy ul. Pomorskiej Nr. 21 w godzinach biurowych, t. j. od 10-ej do 2-ej pp. od dnia 24 lutego do 1 marca r. b., w dniu zaś Ogólnego Zebrania do godz. 1-ej pp.

Członkowie, nie mogący lub nieżyczący sobie uczestniczyć na Ogólnem Zebraniu, mogą upoważnić do głosu innego członka Towarzystwa. Odpowiednie pełnomocnictwa można otrzymać w kancelarji Centralnego Stowarzyszenia Właścicieli Nieruch., Piotrkowska 46.

Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Banku Kredytowego Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi.

Doroczne ogólne zebranie członków Spółdzielniczego Banku Kredytowego Właściciel Nieruchomości m. Łodzi odbędzie się dnia **8 marca. r. b. o godz. 8-ej wiecz.** w małej sali Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi, przy ul. Pomorskiej 21.

Wszyscy członkowie Banku otrzymają specjalne zawiadomienia o terminie walnego zgromadzenia z podaniem porządku dziennego.

Ogólne Zebranie członków Centralnego Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi.

Na dzień 1 marca br. wyznaczone zostało doroczne Ogólne Zebranie członków Centralnego Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi (Piotrkowska 46). W razie nieprzybycia w powyższym terminie wymaganej statutem liczby członków, Ogólne Zebranie odbędzie się w drugim

terminie dnia 10 marca r. b. i będzie prawomocne bez względu na ilość przybyłych członków.

KSIĄŻECZKI DLA DOZORCÓW DOMOWYCH OBOWIĄZKOWE.

Inspektor Pracy III Okręgu nadesłał do stowarzyszeń właścicieli nieruchomości w Łodzi pismo następującej treści: „Ponieważ większość dozorców domowych na terenie m. Łodzi, wbrew przepisom punktu 7 Postanowienia Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej z dnia 27 lipca 1931 r., nie otrzymała książeczek obrachunkowych — zwracam się do Stowarzyszenia Panów o interwencje w tej sprawie, zaznaczając, że niewydanie tych książeczek utrudnia kontrolę nad stosunkiem służbowym i — w razie skierowania przez dozorcę sprawy do Sądu Pracy — może spowodować dla pracodawcy konsekwencje, których można by uniknąć stosując ściśle warunki wspomnianego Postanowienia".

Podając powyższe do wiadomości ogółu właścicieli nieruchomości, komunikujemy, że książeczki dla dozorców domowych są do nabycia w kancelarji Centralnego Stow. Właśc. Nieruch., Piotrkowska 46.

ZEZNANIA O DOCHODZIE.

W związku z nadchodzącym terminem składania zeznań do wymiaru podatku dochodowego na rok podatkowy 1932 Centralne Stowarzyszenie Właściciei Nieruchomości m. Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej Nr. 46 rozpoczęło już wzorem lat ubiegłych, przyjmowanie zeznań do wypełnienia od zgłaszających się członków. Zeznania te są wypełniane na specjalnie wypracowanych w tym celu blankietach, dostosowanych do wymagań władz skarbowych i ułatwiających zestawienie przychodu i rozchodu.

Wobec bliskiego już terminu składania zeznań, pożądane jest, aby właściciele nieruchomości, którzy zamierzają powierzyć Stowarzyszeniu wypełnienie zenań, zgłosili się do kancelarji jaknajprędzej, nie odkładając tej sprawy na ostatnią chwilę.

Podwyższenie opłat stemplowych.

Zapowiedziany przez Ministra skarbu projekt, zmieniający ustawę o opłatach stemplowych, zawiera przedewszystkiem ogólne podwyższenie stawki z 3 zł. na 5 zł. od podań, świadectw, pełnomocnictw, aktów notarjalnych niepodlegających opłacie procentowej, od otwarcia kredytu wekslowego, od nie podlegających opłacie procentowej zapisów kancelaryjnych i aktów ustanowienia hipoteki, od poręczeń, od pism tyczących się przeniesienia własności nieruchomości zagranicznych.

Nadto podlegają podwyższeniu: a) na 2 zł. stawki 1 złotowe od pełnomocnictw (z wyjątkiem pełnomocnictwa do odbioru pieniędzy), od wymienionych aktów notarjalnych i t. p., od wypisów i duplikatów, oraz od uwierzytelnień podpisów b) na 50 gr. stawki 20 groszowe od kwitów, jeżeli suma kwitowana przewyższa 250 zł., oraz od odpisów c) na 50 zł. stawka 20 złotowa od koncesyj.

KOMUNIKAT.

Podajemy do wiadomości PP. Członków, że w kancelarji naszej przy ul. Piotrkowskiej 46 wydawane są codziennie w godzinach biurowych bilety ulgowe do wszystkich kin łódzkich oraz do Araratu.

**Centralne Stowarzyszenie
Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi
i Województwa Łódzkiego w Łodzi.**

Klub Narodowy domaga się zmiany ustawy o ochronie lokatorów.

W związku z tem, że Ustawa o ochronie lokatorów przewiduje jedynie możność zawierania umów najmu od lokali pięciopokojowych i większych, — posłowie klubu Narodowego zgłosili wniosek częściowej zmiany wspomnianej ustawy w tym sensie, że obowiązek zawierania umów dotyczyłby wszystkich lokali, niezależnie od ilości izb.

Pozatem wniosek domaga się wyjęcia z pod ochrony tych lokali, które opróżnione będą do dnia 1 kwietnia 1932 r. Projekt wprowadza zatem dwie zmiany do ustawodawstwa mieszkaniowego: 1. wyjmuje z pod ochrony te lokale, które się opróżnią po 1 kwietnia 1932 i 2. rozrzerza możliwość dobrowolnych umów co do wysokości komornego na wszystkie lokale.

Jakkolwiek wogóle cała ustawa o ochronie lokatorów jest w najwyższym stopniu dla gospodarstwa krajowego szkodliwa i z tego tytułu przez organizacje nasze zwalczana, — należy jednak i ten wniosek, jako w małym przynajmniej stopniu zło uchylający — powitać z uznaniem, wyrażając równocześnie nadzieje, że znajdzie on zrozumienie u rządu.

Obowiązek wojskowych meldowania wyjazdów, trwających dłużej niż 2 miesiące.

W myśl przepisów nowej ustawy meldunkowej stali mieszkańcy gmin, wyjeżdżając z miejsca stałego zamieszkania na czasowy pobyt gdzieindziej, nie mają obowiązku meldowania się. Jednakże według wyjaśnień Biura Ewidencji Ludności osoby, podlegające powszechnemu obowiązkowi wojskowemu oraz oficerowie rezerwy i pospolitego ruszenia, obowiązani są wymeldować i zameldować się wojskowo, o ile wyjeżdżają z miejsca stałego zamieszkania na czas dłuższy niż 2 miesiące, i po powrocie z tego wyjazdu.

„Wielka ilość wolnych mieszkań".

Pod takim i podobnemi tytułami ukazują się ostatnio dość często w prasie codziennej wzmianki, zwracające uwagę na wzrastającą stale liczbę wolnych mieszkań w Łodzi.

Istotnie, odpowiada to rzeczywistości, gdyż coraz częściej pojawiają się na bramach domów napisy „mieszkania do wynajęcia" i takież napisy wyglądają z pustych wystaw sklepowych.

Jeżeli wziąć pod uwagę, że i z zajętych lokali komornego się nie inkasuje i zaległości ciągle rosną, sięgając wprost bajecznych sum, oraz, że z drugiej strony ciężary, nakładane na właścicieli nieruchomości, stale się powiększają, to na tem tle uwydatni się jaskrawo faktycznie ciężkie położenie właścicieli domów.

Ruch w Towarzystwie Kredytowem w styczniu 1932 r.

Zażądano w styczniu r. b. pożyczek w 8% listach zastawnych na zł. 905,000.— przyznano łącznie z dawniej żądanemi zł. 761,500.— wypłacono w 8% listach zł. 225,500.— Spłacono w styczniu r. b. pożyczek $4\frac{1}{2}$% na zł. 1300.— i 5% na zł. 8,500.—.

Napływ spraw o eksmisję do sądu grodzkiego w Łodzi.

Od początku 1932 roku zaznacza się pokaźny wzrost spraw wpływających do sądu grodzkiego w Łodzi o eksmisję z zajmowanych dotychczas lokali. Największa ilość spraw wnoszonych przez właścicieli nieruchomości pochodzi z peryferyj miasta.

Powodem żądania eksmisji jest najczęściej niepłacenie

komornego, dalej niemoralne prowadzenie się, utrzymywanie domów schadzek oraz niedotrzymanie umów przez lokatorów w nowych domach.

Oficerowie rezerwy nie płacą komornego.

Niedawno sąd grodzki w Łodzi rozpatrywał sprawę z powództwa Frajmana, właściciela domu przy ul. Śródmiejskiej Nr. 82 przeciwko lokatorowi Dukalskiemu, oficerowi rezerwy o eksmisję.

Na przewodzie sądowym okazało się, że Dukalski od dłuższego czasu zalegał Frajmanowi z płaceniem komornego. Dukalski tłomaczył się stanem materjalnym.

Sąd grodzki wydał wyrok, nakazujący eksmisję Dukalskiego z zajmowanego przezeń mieszkania.

Niezadowolony z wyroku pierwszej instancji Dukalski zaapelował do Sądu Okręgowego w Łodzi.

Sąd okręgowy po rozpatrzeniu sprawy, zatwierdził wyrok pierwszej instancji.

Pełnomocnik pozwanego prosił o odroczenie terminu eksmisji, sąd jednak prośbę oddalił.

Pożyczki Towarzystwa Kredytowego poza obrębem miasta Łodzi.

W swoim czasie Towarzystwo Kredytowe m. Łodzi na podstawie zezwolenia Ministerstwa Skarbu udzieliło pożyczkę na nieruchomość, położoną w Rudzie Pabjanickiej, należącą do p. Aby-Wandy Kurower Kurczewskiej.

Wydział Hipoteczny odmówił zatwierdzenia tej pożyczki, motywując to tem, że wspomniane zezwolenie Ministerstwa Skarbu dotyczyło tylko nieruchomości, położonych w Zgierzu.

Na skutek zażalenia, złożonego przez petentkę, Ministerstwo Skarbu pismem z dnia 20 lutego r. b. za Nr. 4771/32 zawiadomiło komisarza rządowego przy Towarzystwie Kredytowem m. Łodzi p. Sidorskiego, że z uwagi, iż księga hipoteczna nieruchomości, należącej do p. Kurczewskiej, a znajdującej się w Rudzie Pabjanickiej, prowadzona jest przez Wydział Hipoteczny w Łodzi, niema żadnych przeszkód do udzielenia pożyczki na tę nieruchomość przez Towarzystwo Kredytowe m. Łodzi.

Ministerstwo Skarbu stoi więc na stanowisku, że Towarzystwo Kredytowe m. Łodzi może udzielać pożyczki na nieruchomości, położone poza Łodzią, o ile tylko księga hipoteczna prowadzona jest w Łodzi, niezależnie od miejscowości, w której nieruchomość się znajduje.

Zjazd Towarzystw Kredytowych.

Dnia 5 lutego 1932 roku Prezes Towarzystwa Kredytowego m. Piotrkowa notarjusz M. Byczkowski zwrócił się piśmiennie do Prezesa Związku Towarzystw Kredytowych w Warszawie z następującym projektem:

„Wobec krytycznego położenia, w jakiem się znalazły niektóre Towarzystwa, nasuwa się konieczność wspólnej narady celem omówienia spraw bieżących i wynalezienia środków zaradczych.”.

Termin i miejsce Zjazdu już zostały obecnie wyznaczone, mianowicie odbędzie się on dnia 17 marca rb. w Piotrkowie. Na Zjeździe omówiona będzie m. in. sprawa polityki Banku Polskiego co do lombardowania listów zastawnych Towarzystw Kredytowych miejskich.

Towarzystwo Kredytowe m. Łodzi wydeleguje na Zjazd 3-ch przedstawicieli.

Budżet miasta Łodzi.

Cały budżet miasta Łodzi na rok 1932-33, a więc łącznie budżet administracyjny, zwyczajny i nadzwyczajny, budżet szpitali miejskich, zakładów opiekuńczych i przedsiębiorstw komunalnych, stanowi zarówno we wpływach jak i wydatkach 46 050 000 zł., podczas gdy w roku bieżącym stanowił 56 684 000 zł., a w wykonaniu w roku 1930-31 w dochodach 59 020 000 zł., w wydatkach zaś 61 185 000 zł.

Kartoteka nieruchomości w Warszawie.

Na jednem z ostatnich posiedzeń Magistratu m. Warszawy rozpatrywano sprawę zorganizowania centralnej kartoteki nieruchomości w Warszawie. Kartoteka ta ma być urządzona przy wydziale finansowym i będzie służyła dla różnych celów. Karta, przeznaczona dla opisu nieruchomości, wskazywać będzie wpływy z podatków, opłat na rzecz oczyszczania miasta, opłaty za korzystanie z kanałów i z wody, jak również obejmować będzie wykaz liczby mieszkańców domu i t. d.

Jak wiadomo, w swoim czasie w Łodzi Magisrat również przystąpił do zaprowadzenia takiej kartoteki, lecz dotąd prace w tym kierunku nie zostały jeszcze zakończone.

Budżet państwa na rok 1932/33.

Budżet na r. 1932/33 uchwalony przez komisję sejmową przedstawia się, jak następuje:

Wydatki zwyczajne ustalono w kwocie 2 387 617 514 zł., wydatki nadzwyczajne 51,949,797 zł.

Ogólne wydatki łącznie z dopłata do niektórych przedsiębiorstw w kwocie 7 350 000 wynoszą zatem 2 446 917 311 złotych.

Dochody administracji wynoszą: 1.523,235,300, wpłaty przedsiębiorstwa państwowych 153,264,800, wpłaty monopolów 695 857 000 zł., a zatem dochody łącznie wynoszą 2 372 357 100 zł.

Niedobór w kwocie 74 560 211 zł. pokryty ma być z rezerw skarbowych.

W czem się tu przejawia propagowana od lat oszczędność?

Wyeksmitowanie szkoły powszechnej w Łodzi za niemoralne zachowywanie się uczniów kursów wieczorowych.

Przy ul. Rybnej Nr. 15 znajduje się szkoła powszechna, w której prowadzone są w godzinach wieczorowych kursa dokształcające dla dorastającej młodzieży. Od dłuższego już czasu lokatorzy tego domu uskarżali się przed właścicielem domu p. Karasińskim, że uczniowie tychże kursów w sposób aż nazbyt niemoralny zachowują się wobec kobiet tego domu. Gdy interwencja właściciela domu nie odniosła pożądanego skutku i wybryki młodzieży powtarzały się w dalszym ciągu, Karasiński wniósł skargę eksmisyjną do sądu okręgowego w Łodzi z prośbą o usunięcie szkoły powszechnej z jego domu.

Sąd okręgowy po rozpoznaniu sprawy, skargę oddalił i eksmisji nie uwzględnił.

Wobec takiego stanu rzeczy pełnomocnik właściciela domu wniósł skargę apelacyjną do Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

W tych dniach charakterystyczna ta sprawa znalazła się na wokandzie sądu apelacyjnego. Strony powołały się na te same argumenty co i w pierwszej instancji.

Sąd po rozpatrzeniu sprawy **uchylił wyrok pierwszej instancji** i nakazał eksmisję szkoły powszechnej przy ul. Rybnej Nr. 15, utrzymywanej przez Magistrat m. Łodzi.

Sprawa ta wywołała zainteresowanie w sferach szkolnictwa miasta Łodzi.

W kraju i poza krajem.

Budownictwo mieszkaniowe w Warszawie.

Program rozbudowy m. stoł. Warszawy na najbliższe 5-lecie, opracowany przez komitet rozbudowy, przewiduje budowę 14,300 izb rocznie. Koszt budowy licząc średnio 6000 Zł. za izbę, wyniesie około 85 800 000 zł.

Kredyt, niezbędny na wybudowanie tej ilości izb, przyjmując że połowę wybudują osoby prywatne, wyniesie około 42 000 000 zł. rocznie.

W r. 1928 komitet rozbudowy przyznał na ten cel 59,426,800 zł. w r. 1929 — 25.763,500 zł., w r. 1930 — 46,011,108 zł. i w r. 1931 — 24 425 700 zł.

Pokrycie niezbędnych kredytów uskutecznione będzie z funduszów, przewidzianych w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast.

Warunki mieszkaniowe w Warszawie pogarszają się.

W roku 1921 na ogólną liczbę 180 492 lokali o 434 757 izbach zaludnienie m. stoł. Warszawy wynosiło 936 713 osób. Stosunek zatem ilości izb do liczby ludności przedstawiał się jak 1:1.15. W r. 1925 stosunek ten wynosił 1:2 25, w r. 1926 1:2.28, w r. 1927 — 1:2.29, w r. 1928 — 1:2 31. Podług ostatniego spisu ludności w dniu 9 grudnia 1931 r. ludność stolicy wynosiła 1 178 200 osób na ogólną liczbę 193 161 lokali o 471 846 izbach, zatem stosunek ilości izb do liczby ludności przedstawia się obecnie jak 1:2.49. Z powyższego wynika, że warunki mieszkaniowe w Warszawie stale pogarszają się.

Bezdomność w Warszawie.

Według sprawozdania wydziału opieki społecznej Magistratu m. Warszawy stan zaludnienia 11 schronisk miejskich na dzień 1 stycznia 1932 r. wykazuje 3919 rodzin, stanowiących 15751 osób. Ludność przeciętnego miasta powiatowego też nie liczy więcej osób.

Sekwestry i licytacje podatkowe w Warszawie.

W ciągu pierwszych trzech kwartałów roku budżetowego 1931/32 oddział sekwestracyjny Magistratu m. Warszawy przeprowadził 1 116 539 czynności egzekucyjnych (protokułów zajęć, licytacji, zwózek ruchomości, aktów ubóstwa), w tem w 362 422 wypadkach zainkasowano należne sumy, co stanowi w stosunku do liczby pozycji egzekucyjnych 32,4 proc. W 810 przypadkach nałożono sekwestry na dochody z nieruchomości oraz, co jest ciekawe, na komorne sublokatorów na ogólną sumę 977 150 zł. 9 gr., mianowicie dokonano 645 sekwestrów u 5233 lokatorów na sumę 931 464 zł. 4 gr. i 165 sekwestrów u 196 sublokatorów na sumę 45 686 zł. 5 gr. Nadto po wyczerpaniu wszelkich rozporządzalnych środków, wobec niemożności natychmiastowego ściągnięcia, zabezpieczono zaległości podatkowe na hipotekach 99 nieruchomości, na ogólną sumę 756 639 zł. 86 gr.

Komisarz w Towarzystwie Kredytowem m. Suwałki.

Zarządzeniem Ministerstwa Skarbu z dnia 30 stycznia 1932 r. (Monitor Polski z d. 9. II. b. r.) ustanowiony został przymusowy zarząd państwowy nad Towarzystwem Kredytowem m. Suwałki. Zarządcą mianowano radcę ministerjalnego Antoniego Repeczko.

Charakteryczne jest, że urzędową siedzibą nowomianowanego komisarza jest m. Wilno a nie Suwałki.

Ruch budowlany w Polsce.

W trzecim kwartale r. ub. wzniesiono w całej Polsce 692 budynki, w tem 595 budynków mieszkalnych, oraz 109 nadbudówek; pozatem w okresie tym rozpoczęto budowę 1675 budynków, w tem 1413 domów mieszkalnych i 262 nadbudówek.

Domy mieszkalne, których budowę ukończono w trzecim kwartale r. b., zawierają 3453 mieszkania, w tej liczbie 42 mieszkania jednoizbowe 1397 mieszkań dwuizbowych, 869 trzyizbowych, 580 cztero- i pięcioizbowych, oraz 34 sześcio i więcej izbowych.

Ogólna liczba izb mieszkalnych, zbudowanych w trzecim kwartale r. ub., wyniosła 8976.

W tym czasie wycofano z użytkowania 59 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie 253 izb.

Zadłużenie miast.

Zgodnie z wynikami ankiety, przeprowadzonej przez Związek Miast Polskich, ogólne zadłużenie 502 miast na dzień 1. IV. 1931 r. wynosiło zł. 708.139 000. Znajdujące się w obiegu weksle miejskie w tym dniu opiewały na sumę zł. 46.710.000, suma zaprotestowanych weksli wynosiła zł 4 080.000.—.

Zaznaczyć należy, że wymieniona wyżej suma zadłużenia obejmuje nietylko zobowiązania z tytułu pożyczek, lecz wszelkie wogóle nieuregulowane należności pieniężne miast wobec skarbu państwa, państwowych i komunalnych instytucyj kredytowych oraz osób i przedsiębiorstw prywatnych.

Gospodarka, godna zazdrości.

Ze sprawozdań jednego z miast, położonych w Westfalji, Siegen, wynika, że w roku 1930 miasto to miało nadwyżke dochodów nad wydatkami w kwocie 70.000 mk. Aczkolwiek w roku 1931 dochody i wydatki wyrównały się, niemniej jednak stan finansowy miasta jest o tyle pomyślny, że pozwolił na zredukowanie opłat za zużycie gazu o 9 fenigów za m. sześć. poniżej taryfy przedwojennej.

Próba osiedlenia bezrobotnych na roli w Niemczech.

Pragnąc zaradzić szerzącej się w Niemczech klęsce bezrobocia, rząd Rzeszy projektował osadzanie bezrobotnych, tworzących znaczne skupienia zwłaszcza w większych miastach, na roli.

Jak jednak uwidoczniła ankieta, przeprowadzona w Berlinie, plan ten nie ma widoków powodzenia. Albowiem na 600 000 bezrobotnych w Berlinie zgłosiło gotowość osiedlenia się na roli tylko 4000.

Z powyższego wynika, że miejski element robotniczy pod żadnym względem nie nadaje się na kolonizację.

Własność nieruchoma miejska w Francji.

Francja zdaje się być jedynym krajem w Europie, gdzie dochody z nieruchomości, w porównaniu z przedwojennymi, nietylko się nie zmniejszyły lecz nawet podwyższyły, albowiem przeciętnie się płaci za dzierżawę lub najem za 1 frank przedwojenny po 7 franków obecnych, zaś porównanie nominalne nie dosięga 6 franków.

Komorne w Rosji Sowieckiej.

W Rosji Sowieckiej, pomimo „upaństwowienia" wszystkiego i wszystkich, płaci się „w obiegu prywatnym" za mieszkania dwukrotną sumę tego, co się płaciło przed przewrotem. Mieszkanie prywatne, składające się z jednego pomieszczenia, kosztuje w Leningradzie sto rubli miesięcznie. Takie same mieszkanie kosztowało w roku 1914 tylko pięć rubli miesięcznie. Ponieważ obiegowa wartość rubla w samych Sowietach (pomimo napisu: „rubli w złotie" — rubel w złocie) wynosi tylko dziesięć kopiejek przedwojennych, to mieszkanie winnoby kosztować pięćdziesiąt rubli obecnych. O ile zaś kosztuje sto rubli, to — obliczenie nieskomplikowane — kosztuje wdwójnasób.

Z żałobnej karty.

W dniu 16 lutego r. b. zmarł w wieku lat 83 jeden z najwybitniejszych przedstawicieli własności nieruchomej miejskiej w Polsce

prof. dr. Adolf Suligowski,

profesor honorowy Uniwersytetu Warszawskiego, wybitny prawnik, znawca spraw samorządowych, b. prezes warszawskiej rady miejskiej i członek różnych społecznych i naukowych organizacji.

Zmarły był założycielem i pierwszym prezesem Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości m. Warszawy oraz założycielem, pierwszym prezesem a następnie honorowym prezesem Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce.

W Zmarłym własność nieruchoma miejska traci światłego przewodnika i opiekuna, gorliwego obrońcę swoich spraw.

Po zmarłym pozostała obszerna puścizna literacko-prawnicza i społeczno-publicystyczna. W szczególności godzi się wspomnieć o „Bibljografji prac prawniczych", za którą otrzymał ś. p. Suligowski dyplom doktora h. c. uniwersytetu lwowskiego.

Odpowiedzi Redakcji.

K. M. W stosunku do nabywcy nieruchomości, który przyjął osobistą odpowiedzialność za zapłatę ciążącego na niej długu z tytułu reszty szacunku, podlega przerachowaniu nietylko samo zabezpieczenie hipoteczne, lecz i pretensja osobista wierzyciela, do której przerachowania mają zastowanie przepisy §§ 28 i 29 rozp. walor. (N. I. C. 560/30 z dnia 1. X. 30).

J. W. Porą nocną jest okres czasu od nastania ciemności po zachodzie słońca do świtu; okoliczność, że wskutek blasku księżyca bądź sztucznego oświetlenia miejsca dokonania czynu, było mniej lub bardziej jasno, nie ma dla sprawy znaczenia.

S-ski. W wypadku, gdy ścieki wodne z jednej posesji spływają do sąsiedniej, do rozstrzygania wynikłych na tem tle sporów kompetentne są władze administracyjne, które decydują o wstrzymywaniu odpływu wody deszczowej przez właściciela gruntu niżej położonego ze szkodą właściciela gruntu wyżej położonego.

Bilans Spółdzielczego Banku Kredyt. Właśc. Nieruch. m. Łodzi

Sp. z ogr. odp.

na dzień 31 grudnia 1931 roku.

Stan czynny.	Złote		Złote	
1. Kasa i sumy do dyspozycji;				
a) gotówka w kasie	65 255	49		
b) Bank Polski	2 640	43		
c) P. K. O.	1 903	04		
d) Banki	27 740	65	97 539	61
2. Papiery procentowe po kursie na dzień 31. 12. 1931 .			5 134	25
3. Zaliczki na dokumenty inkasowe .			56 252	11
4. Weksle zdyskontowane;				
w portfelu	281 721	04		
u korespondentów	124 755	21	406 476	25
5. Ruchomości	18 297	43		
5% amortyzacji	915	43	17 382	—
6. Rachunek Sum Przechodnich . .			4 946	15
7. Różne rachunki			5 377	84
8. Weksle w proteście . . .			2 215	—
9. Koszty i wydatki zwrotne . . .			1 562	14
			596 885	35
10. Inkaso w portfelu	140 702	15		
u korespondentów . . .	28 721	32	169 423	47
11. Depozyty			318 800	—
			1 085 108	82

Stan bierny.	Złote		Złote	
1. Kapitały własne:				
a) Udziałowy	151 615	—		
b) Zasobowy	18 000	—		
c) Specjalny	10 000	—		
d) Rezerwa należności do spisania	2 215	—	151 615	—
2. Rachunki czekowe			41 883	15
3. Wkłady			337 603	57
4. Wpływy Inkasowe Niepodjęte . .			7 789	01
5. Rachunek Sum Przechodnich . .			21 496	87
6. Różne Rachunki			23 743	43
7. Odsetki pobrane za rok 1932 . .			3 776	49
8. Zysk netto			8 977	83
			596 885	35
9. Komitenci inkasowi			169 423	47
10. Depozyty			318 800	—
			1 085 108	82

Rachunek zysków i strat na dzień 31 grudn a 1931 r.

Winien.	Złote	
Odsetki zapłacone	28 467	44
Prowizja zapłacona	5 806	12
Koszty handlowe	65 706	96
Podatki i świadczenia socjalne	5 567	49
Strata kursowa na 3% P. życzce Budowlanej . .	2 131	32
Amortyzacja ruchomości 5%	915	43
Przeniesiono na rezerwę należności do spisania .	2 215	—
Zysk	8 977	83
	119 787	59

Ma.	Złote	
Pozostałość z 1930 roku	875	35
Odsetki pobrane	72 419	03
Prowizja pobrana	42 040	28
„ „ z operacyj z niecziłonkami .	2 487	90
Różnice kursowe na walutach	395	03
Wpisowe za 1931 rok	1 570	—
	119 787	59

Obwieszczenie.

Dyrekcja T-wa Kredytowego miasta Łodzi podaje do powszechnej wiadomości, że Zwyczajne Ogólne Zebranie Członków Towarzystwa odbędzie się w dniu 2 marca 1932 r. o godz. 5-ej po południu w gmachu Towarzystwa Kredytowego przy ulicy Pomorskiej Nr 21

Porządek dzienny Ogólnego Zebrania obejmuje:

1. Sprawozdanie Dyrekcji za 1931 r.
2. Projekt do etatu na rok 1932 gi
3. Wniosek Władz Towarzystwa w przedmiocie przeniesienia ksiąg hipotecznych z Piotrkowa i Kalisza do Łodzi i ew budowy odpowiedniego gmachu.
4. Wybór 2-ch Dyrektorów
5. Wybór 1 zastępcy dyrektora.
6. Wybór 3-ch członków Komitetu Nadzorczego.

Wstęp na ogólne zabranie przysługuje wszystkim osobom, które posiadają nieruchomości, obciążone pożyczkami Towarzystwa Kredytowego miasta Łodzi i którym służy prawo rozporządzania swoim majątkiem Członkowie T-wa, niemogący lub nieżyczący sobie uczestniczyć na Ogólnym Zebraniu, mogą upoważnić do głosu innego Członka Towarzystwa, nikt jednak nie może mieć więcej, niż dwa głosy. Za małoletnich, usamowolnionych, bezwłasnowolnych i wogóle osoby pozostające pod opieką, prawo do głosu na Ogólnem Zebraniu służy ich opiekunom i kuratorom.

Właścicielka nieruchomości może być zastąpiona na Ogólnem Zebraniu przez męża bez upoważnienia Nieruchomość, stanowiąca własność dwóch lub kilku stowarzyszonych lub należąca do spadkobierców, może być reprezentowana na Ogólnem Zebraniu przez jednego z nich, po uprzedniem złożeniu upoważnienia od pozostałych.

Posiadanie dwóch lub więcej nieruchomości, obciążonych pożyczkami T-wa, upoważnia tylko do jednego głosu. Towarzystwa Akcyjne i wogóle osoby prawne uczestniczą w Ogólnem Zebraniu z jednym głosem, w osobie przedstawiciela, któremu będzie wydane w tym względzie pełnomocnictwo.

Na dni 15 przed Ogólnem Zebraniem t. j. do dnia 15 lutego r. b. włącznie,mogą być podane ze strony stowarzyszonych do Komitetu Nadzorczego wnioski na Ogólne Zebranie, opatrzone przynajmniej 20-ma podpisami

Sprawozdanie Dyrekcji za rok ubiegły, oraz projekt do etatu na rok 1932 będą dostępne dla stowarzyszonych w biurze Towarzystwa, poczynając od dnia 24 lutego r. b.

Bilety wejścia na ogólne zebranie wydawane będą w biurze Towarzystwa w godzinach biurowych, poczynając od dnia 24 lutego do dnia 1 marca r. b w dniu zaś Ogólnego Zebrania — do godziny 13 ej.

Bez biletu wejścia na salę Ogólnego Zebrania nikt wpuszczony nie będzie.

Obwieszczenie.

Magistrat m. Łodzi podaje niniejszem do publicznej wiadomości, że zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej z dnia 28 stycznia 1932 roku, powziętą na podstawie art. 1 p. 3 ustawy z dnia 17 grudnia 1931 roku o państwowym podatku od energji elektrycznej (Dz. U. R. P. Nr. 112. poz. 880), poczynając od dnia 15 stycznia 1932 roku pobierany będzie na rzecz m. Łodzi

dodatek komunalny do państwowego podatku od energji elektrycznej w wysokości 25% tego podatku.

Wolni od opłaty dodatku komunalnego do państwowego podatku od energji elektrycznej są lokatorzy mieszkań jedno i dwuizbowych.

W myśl art. 4 p. 1 cytowanej wyżej ustawy dodatek komunalny obliczany i pobierany będzie przez sprzedawców energji elektrycznej łącznie z podatkiem państwowym.

Łódź, dnia 10 lutego 1932 roku.

Magistrat m. Łodzi
Prezydent
(—) B. Ziemięcki.

Przewodniczący Wydziału
Podatkowego:
w. z. (—) E. Richter.

Dnia 1 marca r. b. o godzinie $3^1/_2$ po poł. odbędzie się w lokalu własnym przy ul. Piotrkowskiej № 46, w pierwszym terminie

Doroczne Ogólne Zebranie

członków Centralnego Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi i Województwa Łódzkiego w Łodzi

z następującym porządkiem dziennym:

1. Zagajenie i wybór prezydjum
2. Zatwierdzenie bilansu i sprawozdanie Zarządu z działalności:
   a) Stowarzyszenia,
   b) Bibljoteki,
   c) Banku,
   d Łódzkiego Głosu Obywatelskiego.
3. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za rok 1931.
4. Budżet na rok 1932.
5. Sprawozdanie z działalności przedstawicieli Stowarzyszenia w Towarzystwie Kredytowem.
6. Wybory członków Zarządu i kandydatów na miejsce ustępujących.
7. Wybory członków Komisji Rewizyjnej.
8. Sprawy podatkowe.
9. Sprawa kanalizacyjno-wodociągowa.
10. Wolne wnioski.

ZARZĄD
Centralnego Stow. Właśc. Nieruch. m. Łodzi i Wojew. Łódzkiego w Łodzi.

UWAGA: W razie nieprzybycia w powyższym terminie wymaganej statutem liczby członków, Ogólne Zebranie odbędzie się w drugim terminie w dniu 10 marca r. b. i będzie prawomocne bez względu na ilość obecnych członków.

Redaktor: Oskar Friese, b. poseł Wydawca Centralne Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości m Łodzi i Województwa Łódzkiego, Łódź, Piotrkowska 46. Odbito w drukarni „Neue Lodzer Zeitung", Piotrkowska 15.